



MESTNA OBČINA KRANJ

Župan

11.

Slovenski trg 1, 4000 Kranj

T: 04 237 31 01

F: 04 237 31 06

E: obcina.kranj@kranj.si

www.kranj.si

Številka: 032-14/2013-48/03

Datum: 10.12.2013

SVET MESTNE OBČINE KRANJ

Predmet: Pravilnik o prenehanju Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem

1. OCENA STANJA

Svet Mestne občine Kranj je na 6. seji dne 21.05.2003 sprejel Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v najem.

2. PRAVNA PODLAGA

Pravna podlaga za sprejem Pravilnika o prenehanju Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem je Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS 86/2010, 75/2012, 47/2013) in Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS 34/2011, 42/2012 in 47/2013) ter 18. člen Statuta Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 33/2007). Tako veljavni zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin kot veljavna uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin določata postopke oddaje poslovnih prostorov v najem, zato pravilnik sprejet v letu 2003 ni več potreben.

3. NAMEN IN CILJI

Namen sprejetja pravilnika je uskladitev z veljavno zakonodajo.

4. OBRAZLOŽITEV

Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS 86/2010, 75/2012, 47/2013) in Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS 34/2011, 42/2012 in 47/2013) določata postopke oddaje poslovnih prostorov, zato pravilnik iz leta 2003 ni več potreben.

5. FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Sprejem Pravilnika o prenehanju Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem ne bo imel dodatnih finančnih posledic v proračunu Mestne občine Kranj.

Svetu Mestne občine Kranj predlagam, v sprejem naslednji

SKLEP:

Sprejme se Pravilnik o prenehanju Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem (UL RS, št. 54/2003).

Pripravila:
Milojka Ažman, univ.dipl.prav.
Višja svetovalka

Milojka Ažman

Mohor Bogataj
Mohor BOGATAJ
ŽUPAN



Priloga:

- Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v najem (UL RS, št. 54/2003)
- Pravilnik o prenehanju Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem (UL RS, št. 54/2003)

4

Na podlagi 18. člena Statuta Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 33/2007) in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/1993, 6/1994 - Odl. US, 45/1994 - Odl. US, 57/1994, 14/1995, 20/1995 - Odl. US, 63/1995 - ORZLS19, 73/1995 - Odl. US, 9/1996 - Odl. US, 39/1996 - Odl. US, 44/1996 - Odl. US, 26/1997, 70/1997, 10/1998, 68/1998 - Odl. US, 74/1998, 12/1999 - Skl. US, 16/1999 - popr., 59/1999 - Odl. US, 70/2000, 100/2000 - Skl. US, 28/2001 - Odl. US, 87/2001 - ZSam-1, 16/2002 - Skl. US, 51/2002, 108/2003 - Odl. US, 72/2005, 21/2006 - Odl. US, 60/2007, 14/2007 - ZSPDPO, 27/2008 - Odl. US, 76/2008, 79/2009, 51/2010, 84/2010 - Odl. US, 40/2012 - ZUJF), je Svet Mestne občine Kranj na _____ seji dne _____ sprejel

Pravilnik o prenehanju Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem (UL RS, št. 54/2003)

1. člen

Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v najem (UL RS, št. 54/2003) preneha veljati.

2. člen

Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Mohor BOGATAJ
ŽUPAN

Številka: 032-14/2013-48/03
Datum: 10.12.2013



54 Uradni list RS, št. 54/2003
z dne 6. 6. 2003

2731. Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v najem, Stran 6409.

Na podlagi 18., 78. in 98. člena statuta Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 43/95, 33/96, 35/00 in 85/02) je Svet mestne občine Kranj na 6. seji dne 21. 5. 2003 sprejel

P R A V I L N I K

o oddajanju poslovnih prostorov v najem

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S pravilnikom o oddajanju poslovnih prostorov v najem (v nadaljevanju: pravilnik) se ureja oddajanje stavb, delov stavb in prostorov (v nadaljevanju: poslovnih prostorov) v lasti ali upravljanju Mestne občine Kranj.

2. člen

Za poslovni prostor se štejejo eden ali več prostorov, ki so praviloma gradbena celota in imajo skupen vhod, garaže v sklopu poslovnih in stanovanjskih stavb ter samostojni montažni objekti, namenjeni za poslovno in drugo dejavnost.

Določbe tega pravilnika se smiselno uporabljajo za oddajo zaklonišč, kioskov, stojnic in javnih površin za opravljanje poslovnih in drugih dejavnosti, če to ni urejeno v kakšnem drugem občinskem predpisu.

Gospodarjenje in upravljanje s poslovnimi prostori je v pristojnosti oddelka Mestne občine Kranj, pristojnega za gospodarske javne službe.

3. člen

Register poslovnih prostorov, ki so v lasti ali upravljanju Mestne občine Kranj in register sklenjenih najemnih pogodb za te poslovne prostore vodi oddelek Mestne občine Kranj, pristojen za gospodarske javne službe.

II. KOMISIJA ZA ODDAJO POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

4. člen

Javni razpis oblikuje komisija, ki je imenovana v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo razpolaganje z občinskim in državnim premoženjem (v nadaljnjem besedilu: komisija), in ki izvaja celoten postopek oddaje poslovnih prostorov po tem pravilniku.

5. člen

Strokovno in administrativno-tehnična opravila opravlja oddelek Mestne občine Kranj, pristojen za gospodarske javne službe.

III. POSTOPKI IN POGOJI ZA ODDAJANJE POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

6. člen

Poslovni prostori se oddajo v najem na naslednja načina:

- z javnim razpisom ali
- z neposredno pogodbo v primerih, ki jih določa trinajsti člen tega pravilnika.

7. člen

Sklep o javnem razpisu sprejme župan.

Javni razpis za oddajo poslovnih prostorov v najem se objavi v sredstvih javnega obveščanja. Med objavo in javno dražbo ne sme preteči manj kot 15 dni in ne več kot 45 dni.

Javni razpis mora vsebovati:

- sedež najemodajalca,
- podatke o lokaciji in velikosti poslovnega prostora,
- višino izklicne mesečne najemnine,
- okvirno določeno namembnost poslovnega prostora,
- zahtevo po dokazilu o usposobljenosti za opravljanje dejavnosti (iz sodne ali druge registracije),
- zahtevo po predložitvi dokazila o finančni sposobnosti udeleženca razpisa,
- zahtevo o dokazilu o stalnem prebivališču in državljanstvu,
- zahtevo po predložitvi programa dejavnosti, ki se bo v poslovnem prostoru odvijala,
- rok za prijavo, ki ne sme biti krajši od 8 dni od dneva objave, in rok za objavo rezultatov razpisa,
- varščino v višini treh izhodiščnih mesečnih najemnin,
- obvestilo udeležencem, da bo po končani javni dražbi varščina vrnjena tistim, ki na razpisu ne bodo uspeli, v roku 10 dni,
- informacijo o tem kje in pod kakšnimi pogoji se lahko interesenti pred začetkom javnega razpisa seznanijo s podrobnejšimi pogoji in ogledajo poslovne prostore, ki so predmet razpisa,
- izjavo, da ima udeleženec razpisa poravnane vse zapadle obveznosti do Mestne občine Kranj,
- druge pogoje, ki jih mora udeleženec javnega razpisa izpolnjevati.

8. člen

Javno dražbo vodi predsednik komisije ob navzočnosti članov komisije.

Izhodiščna najemnina oziroma vsaka nadaljnja najemnina se izkliče trikrat, v primeru da nobeden od udeležencev javnega razpisa navedene najemnine ne zviša pred tretjim klicem, se šteje, da je sprejeta tista najemnina, ki je bila izklicana trikrat. Ko je najemnina izklicana trikrat, predsednik komisije ugotovi, komu je dodeljen poslovni prostor in višino najemnine.

Če izhodiščna najemnina ni bila dosežena, je javna dražba neuspešna.

9. člen

Po zaključeni javni dražbi komisija sestavi zapisnik, ki vsebuje naslednje podatke:

- kraj, kjer se je javna dražba opravila, datum in uro,
- imena članov komisije,
- predmet javne dražbe,
- imena udeležencev javne dražbe,
- ugotovitev o izpolnjevanju pogojev udeležencev, ki pristopijo k javni dražbi,
- najvišjo doseženo najemnino in ime uspelega udeleženca.

IV. DODELITEV POSLOVNEGA PROSTORA V NAJEM**10. člen**

Direktor občinske uprave izda sklep o dodelitvi poslovnega prostora v najem.

11. člen

Poslovni prostori se praviloma oddajo v najem za nedoločen čas.

Za določen čas, naveden v najemni pogodbi, ki pa ne sme biti daljši od 10 let, se poslovni prostori oddajo v najem v naslednjih primerih:

- če se načrtuje in pričakuje odstranitev poslovnega prostora iz urbanističnih razlogov,
- če je za poslovni prostor vložena zahteva za denacionalizacijo in je denacionalizacijski upravičenec dal pisno soglasje k oddaji poslovnega prostora,
- če se načrtuje sprememba namembnosti poslovnih prostorov,
- če se pričakuje in načrtuje sprememba lastništva ali prodaja poslovnega prostora,
- iz drugih utemeljenih razlogov glede na naravo posameznega primera.

Po preteku s pogodbo določenega časa najemno razmerje preneha.

12. člen

Ob prekinitvi najemne pogodbe se najemnika na podlagi vplačane varščine iz desete alinee tretjega odstavka sedmega člena tega pravilnika oprosti plačila najemnine za dodeljen poslovni prostor za zadnje 3 mesece, v primeru da ima poravnane vse obveznosti do Mestne občine Kranj. V primeru, da najemnik nima poravnanih vseh obveznosti do Mestne občine Kranj, varščina zapade na račun le-teh.

13. člen

Poslovni prostor se lahko odda v najem brez javnega razpisa v naslednjih primerih:

- če gre za nadomestni poslovni prostor v primeru, ko se mora dosednji najemnik izseliti iz poslovnih prostorov Mestne občine Kranj zaradi rušenja ali drugih urbanističnih razlogov,
- če gre za začasno preselitev najemnika zaradi prenove ali rekonstrukcije,
- v primeru elementarne nesreče, vendar največ za 6 mesecev,
- če najemnik v isti stavbi, kjer že ima v najemu poslovni prostor, pridobi dodatne poslovne prostore (ki ne predstavljajo samostojnega poslovnega prostora),
- če najemnik želi zamenjati poslovni prostor z drugim najemnikom, ki je prav tako v lasti občine, pa komisija oceni, da je taka zamenjava v korist Mestne občine Kranj,
- če nadaljujejo z dejavnostjo najemnika njegovi ožji družinski člani, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje dejavnosti,
- če nadaljujejo z dejavnostjo najemnika delavci, ki so bili pri njem zaposleni zadnji dve leti in izpolnjujejo pogoje za opravljanje dejavnosti,
- zaradi statusne spremembe najemnika v skladu z veljavno zakonodajo za opravljanje iste dejavnosti,
- če gre za začasni najem do javnega razpisa,
- če javna dražba ni bila uspešna, v roku dveh mesecev po neuspeli javni dražbi, za ceno najmanj 2/3 izklicne najemnine,
- če letni znesek najemnine ne presega zneska določenega v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo razpolaganje z občinskimi in državnimi premoženjem.

Poslovni prostor se na podlagi šeste alinee prejšnjega odstavka lahko odda v najem le, če je dosednji najemnik dosegel upokojitev ali če je umrl.

O oddaji poslovnega prostora brez javnega razpisa odloči župan.

V. NASTANEK IN PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA**14. člen**

Najemno razmerje nastane s sklenitvijo pisne najemne pogodbe, ki se sklene v roku 30 dni po zaključku javne dražbe.

V primeru, da izbrani ponudnik v tem roku ne sklene najemne pogodbe, se šteje, da odstopa od ponudbe. V tem primeru najemodajalec varščino obdrži.

Najemna pogodba mora vsebovati:

- podatke o lokaciji in strukturi poslovnega prostora,
- dejavnost, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru,
- določila o uporabi skupnih naprav in prostorov v zgradbi,

- določilo o trajanju najemnega razmerja,
- določilo o višini najemnine in stroških vzdrževanja skupnih delov in naprav zgradbe, obratovalnih stroških in drugih stroških, ki bremenijo najemnika,
- obveznosti in vzdrževanje poslovnega prostora,
- odpovedni rok,
- navedbo, da je najemnik seznanjen in sprejema pogoje za najem poslovnega prostora, določene v pravilniku.

15. člen

Najemnik ne sme oddati poslovnega prostora v podnajem ali sonajem drugi pravni ali fizični osebi brez pisnega soglasja najemodajalca. Če najemodajalec da soglasje za podnajem, z najemnikom in podnajemnikom sklene dodatek k najemni pogodbi.

Za podnajemno razmerje se uporabljajo določbe tega pravilnika.

16. člen

Najemno razmerje preneha:

- s sporazumno odpovedjo najemnega razmerja,
- zaradi neizpolnjevanja pogodbenih določil,
- če so poslovni prostori potrebni najemodajalcu zaradi rušitve ali preureditve objekta,
- z odpovedjo najemne pogodbe najmanj eno leto pred predajo izpraznjenega poslovnega prostora,
- s potekom časa, za katerega je bila sklenjena najemna pogodba,
- po samem zakonu.

17. člen

Mestna občina Kranj lahko odpove najemno pogodbo in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene določbe o trajanju najemnega razmerja in odpovednem roku, v naslednjih primerih:

- če najemnik med trajanjem najemnega razmerja brez soglasja najemodajalca spremeni ali razširi dejavnost v poslovnem prostoru,
- če najemnik uporablja poslovni prostor na način, s katerim druge najemnike ali stanovalce huje moti ali ovira pri normalni uporabi njihovih poslovnih prostorov in stanovanj,
- če najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnem prostoru adaptacijo brez poprejšnjega soglasja najemodajalca,
- če najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela škoda,
- če najemnik ne opravlja več dejavnosti, za katero je pridobil poslovni prostor v najem,
- če najemnik najmanj dva meseca ne plača najemnine in obratovalnih stroškov in če jih ne poravnata niti v nadaljnjih 30 dneh od prejema opomina,
- če najemnik na kakršenkoli način ovira prenovo poslovnega prostora in zgradbe, v kateri se nahaja poslovni prostor,
- v drugih primerih, ki so določeni z zakonom ali najemno pogodbo.

VI. NAČIN IN MERILA ZA DOLOČANJE NAJEMNIN**18. člen**

Župan sprejme cenik izhodiščne mesečne najemnine za poslovne prostore.

Izhodiščna mesečna najemnina je izražena v SIT/m² in se določi glede na:

- območje, kjer se poslovni prostor nahaja,
- dejavnost, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru,
- kvaliteto poslovnega prostora.

19. člen

Najemnik poslovnega prostora plačuje najemnino za tekoči mesec, mesečno, in sicer do 15. v mesecu, razen v primerih, ko je to drugače opredeljeno v najemni pogodbi.

V primeru zamude plačila se zaračunavajo zakonite zamudne obresti.

Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati vse stroške, ki nastanejo pri obratovanju objekta, v katerem je najeti poslovni prostor.

20. člen

Na podlagi pisne prošnje najemnika lahko župan s sklepom odobri znižanje najemnine največ do 50 odstotkov predvsem v naslednjih primerih:

- kadar najemnik ne more opravljati dejavnosti zaradi bolezni, ki je daljša od 60 dni, če najemnik sam, kot edini zaposleni opravlja dejavnost v poslovnem prostoru,
- za čas adaptacije poslovnega prostora s predhodnim pisnim soglasjem najemodajalca, v okviru terminskega plana izvajanja del,
- v drugih upravičenih in utemeljenih primerih.

VII. ODDAJANJE POSEBNIH PROSTOROV (DVORANE, SEJNE SOBE IN PODOBNO)**21. člen**

Določeni prostori, kot so dvorane, sejne sobe in drugo se oddajajo v najem po dnevih oziroma po urah.

Prostori iz prvega odstavka se oddajo v najem neposredno na podlagi prošnje prosilca pri pristojnem organu.

Cenik za oddajo prostorov iz prvega odstavka sprejme župan s sklepom.

VIII. ODDAJANJE GARAŽ, GARAŽNIH BOKSOV IN PARKIRIŠČ V NAJEM**22. člen**

Garaže, pokrita in druga parkirišča – boksi (v nadaljevanju: garaže), ki so bile zgrajene za potrebe uporabnikov posameznih zgradb, se praviloma oddajo v najem lastnikom in najemnikom stanovanj ter poslovnih prostorov v teh zgradbah.

Prednost imajo upravičenci, ki so najemniki stanovanj in poslovnih prostorov v lasti Mestne občine Kranj.

V primeru, da garaže, pokrita in druga parkirišča – boksi ostanejo nezasedeni, se lahko oddajo v najem tudi drugim osebam.

Določbe tega člena se ne uporabljajo za garaže, pokrita in druga parkirišča – boksi, ki so sestavni del posameznih stanovanj ali poslovnih prostorov.

23. člen

Najemnik garaže, pokrita in druga parkirišča – boksov ne sme oddajati drugim osebam v podnajem.

24. člen

Župan sprejme cenik mesečne najemnine za garaže, pokrita in druga parkirišča – bokse.

IX. VZDRŽEVANJE IN VLAGANJA V POSLOVNI PROSTOR

25. člen

Najemnik je dolžan najeti prostor vzdrževati v zapisniško prevzetem stanju, upoštevajoč normalno obrabo v skladu s standardi vzdrževanja. V primeru nujnega popravila je najemnik dolžan to takoj sporočiti najemodajalcu oziroma upravniku nepremičnin, vendar najkasneje v 3 dneh. Najemnik je dolžan odpraviti škodo v poslovnem prostoru oziroma stavbi, ki jo je povzročil sam.

Najemnik bo poslovni prostor uporabljal kot dober gospodar. Stroške tekočega vzdrževanja plača najemnik. Po prenehanju najema je najemnik dolžan poslovni prostor s ključi vrniti v stanju, v kakršnem ga je prevzel. Ob predaji izpraznjenega poslovnega prostora se napiše primopredajni zapisnik.

Najemodajalec bo poslovni prostor, skupne prostore, dele in naprave vzdrževal tako, da bo opravil vsa investicijska vzdrževalna dela in s tem preprečil poslabšanje stanja poslovnega prostora.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

26. člen

Ta pravilnik se smiselno uporablja tudi za poslovne prostore, ki jih oddajajo v najem krajevne skupnosti, javne ustanove ali podjetja v večinski lasti Mestne občine Kranj.

Obstoječe najemne pogodbe je potrebno uskladiti v roku šestih mesecev po uveljavitvi tega pravilnika.

Za poslovne prostore, ki so bili oddani v najem na podlagi javne dražbe, se višina najemnine uskladi le v primeru, da je izhodiščna najemnina, določena po tem pravilniku, višja od izklicane.

Z najemniki, ki imajo sklenjeno najemno razmerje za določen čas in poravnane vse obveznosti do najemodajalca, se lahko sklenejo najemne pogodbe za nedoločen čas.

V primeru, ko najemnik poslovnega prostora ne sklene nove najemne pogodbe po tem pravilniku, se to šteje kot odpoved najemnega razmerja.

Pogodbeno določena najemnina se povečuje oziroma spreminja v skladu z odstotkom spremembe izhodiščne mesečne najemnine za isto kategorijo, glede na lokacijo in dejavnost.

27. člen

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati pravilnik o načinu in pogojih oddajanja poslovnih prostorov v najem (Uradni list RS, št. 49/00 in 43/01).

28. člen

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

Št. 36101-0003/2003-43/06

Kranj, dne 21. maja 2003.

Župan
Mestne občine Kranj
Mohor Bogataj, univ. dipl. org. l. r.

Na vrh

[<< Nazaj](#)