

7. TOČKA DNEVNEGA REDA

Pravilnik o oddaji poslovnih prostorov v najem – prva
obravnava



OBČINA PREDDVOR
ŽUPAN

ŠTEVILKA: 039-0001/13-003/13
DATUM: 4. februar 2013

Občinski svet Občine Preddvor
Dvorski trg 10

4205 Preddvor

Zadeva: PRAVILNIK O ODDAJI POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

PREDLAGATELJ: Župan, Miran ZADNIKAR

PRIPRAVLJALEC: Občinska uprava Občine Preddvor

OBRAZLOŽITEV:

Ker zakonodaja s področja stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti natančno ne ureja področja oddaje poslovnih prostorov, je pristojni občinski organ pripravil Pravilnik o oddaji poslovnih prostorov v najem, ki ureja oddajo poslovnih prostorov v lasti Občine Preddvor v najem.

Z namenom, da se na transparenten način uredi najemno razmerje na področju poslovnih prostorov v lasti Občine Preddvor ter se omogočijo najemnikom poslovnih prostorov v lasti Občine Preddvor, enaki pogoji najema, se predlaga sprejem Pravilnika o oddaji poslovnih prostorov v najem.

Pravilnik tudi omogoča najem za nedoločen čas za poslovne prostore v katere so potrebna večja vlaganja najemnikov. Zaradi že tako majhnega povpraševanja, je možnost najema za nedoločen čas, dober instrument pri privabljanju novih najemnikov.

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet občine Preddvor sprejme Pravilnik o oddaji poslovnih prostorov v najem (št. 602-0001/2012-s048).

Miran ZADNIKAR
župan

Na podlagi Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, 5/90, 10/91, 17/91-I – ZUDE, 13/93, 66/93, 32/00, 102/02 – odločba US RS02 in 87/11 - ZMVN), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – ZLS-UPB2, 76/08, 10/08 – odločba US RS, 79/09 in 51/10) ter 16. člena Statuta Občine Preddvor (Uradni list RS, št. 10/09) je Občinski svet Občine Preddvor na seji dne sprejel

P R A V I L N I K

o oddaji poslovnih prostorov v najem

1. člen

(1) Ta pravilnik določa postopek in pogoje za oddajo poslovnih prostorov v lasti Občine Preddvor (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 urejeno drugače.

(3) Za objekte javnega pomena in ostale poslovne površine, ki so v lasti občine ter so dana v upravljanje drugi pravni osebi, ki ji je pravica upravljanja s stvarnim premoženjem občine podeljena v skladu z odlokom ali aktom o ustanovitvi javnega gospodarskega zavoda, določa postopek, pogoje in način določitve oddaje in določitve najemnin, upravljavec takšnega stvarnega premoženja oziroma koncesijska pogodba ali drugi pravni akt.

(4) Za izvajanje tega pravilnika je pristojen občinski upravni organ, pristojen za stanovanjske zadeve (v nadaljevanju pristojni organ).

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 pristojni organ.

3. člen

Poslovni prostor se odda v najem za opravljanje tistih vrst dejavnosti, ki so predvidene s prostorskimi izvedbenimi akti.

4. člen

(1) Register poslovnih prostorov občine in register sklenjenih najemnih pogodb za te poslovne prostore vodi pristojni organ.

(2) V register poslovnih prostorov občine se uvrščajo vsi poslovni prostori, ki so v lasti občine in z njimi razpolaga pristojni organ.

5. člen

(1) Metode oddaje poslovnih prostorov v najem so:

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

(2) V postopku oddaje poslovnih prostorov se izbere tista metoda, ki občini zagotavlja najugodnejši ekonomski učinek, pri tem pa je praviloma primarni cilj oddaje poslovnih prostorov, doseganje čim višje najemnine.

6. člen

(1) V primeru izvedbe javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb imenuje župan komisijo pristojno za oddajanje poslovnih prostorov Občine Preddvor v najem (v nadaljevanju: komisija), ki vodi postopke oddajanje poslovnih prostorov v najem.

(2) Komisijo sestavljajo predsednik in dva člana, ki na javni dražbi ali javnem zbiranju ponudb vodijo postopek izbire najugodnejšega ponudnika.

7. člen

(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 Preddvor in spletni strani upravljalca. 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;
- način in rok plačila najemnine;
- kraj in čas javne dražbe;
- višino varščine, ki jo je potrebno položiti pred začetkom javne dražbe in ki praviloma ne sme biti manjša od treh izklicnih mesečnih najemnin;
- 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 pooblaščen komisija, postopek ustavi do sklenitve najemnega razmerja, pri čemer se ne povrnejo stroški dražiteljem razen varščine;
- morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati uspeli dražitelj.

8. člen

Med objavo razpisa o javni dražbi in javno dražbo ne sme poteči manj od 15 dni in več od 45 dni.

9. člen

(1) Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati člani komisije, ki vodi 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 v 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;
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije oziroma z osebo, ki vodi javno dražbo, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije.

(2) Izključna mesečna najemnina poslovnega prostora oziroma vsaka nadaljnja višina najemnine se izključno trikrat. Če noben od udeležencev javne dražbe navedene višine ne zviša pred tretjim izključem, se šteje, da je sprejeta višina najemnine, ki je bila izključena trikrat. Ko je višina najemnine izključena trikrat, komisija, 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 izključna višina mesečne najemnine ni bila dosežena, je javna dražba neuspešna.

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;
- izključni mesečni višini najemnine;
- najnižjem znesku višanja;
- imenih dražiteljev oziroma njihovih zastopnikov oziroma pooblaščenec;
- ugotovitvah o izpolnjevanju pogojev dražiteljev, ki pristopijo k dražbi in
- najvišji izključni mesečni višini najemnine in imenu najemnika ter ugotovitvah, da je bil najemnik pozvan k sklenitvi najemne pogodbe ali ugotovitev, da izključna 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. Če najugodnejši dražitelj ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, se zadrži njegova varščina.

12. člen

(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 Preddvor in spletni strani upravljalca. Objavijo se najmanj naslednji podatki:

- naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb ter naziv in sedež upravljalca, če ta ni obenem organizator javnega zbiranja ponudb;

- opis predmeta oddaje v najem;
- ocenjena mesečna višina najemnine;
- navedbo, da je treba ponudbi priložiti potrdilo o vplačani varščini v višini, ki praviloma ne sme biti manjša od treh ocenjenih mesečnih najemnin;
- 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 si ogledajo predmet oddaje;
- obliko in pogoje, pod katerimi mora najemnik predložiti ponudbo oziroma elemente, ki naj jih ponudba vsebuje, in morebitno navedbo, da se bodo po prejemu ponudb s ponudniki izvedla dodatna pogajanja;
- morebitne omejitve v zvezi s postopkom oddaje;
- način in rok plačila najemnine;
- rok za oddajo ponudbe, ki ne sme biti krajši od 15 dni od javne objave zbiranja ponudb;
- kraj in čas javnega odpiranja ponudb;
- rok vezanosti ponudnikov na dano ponudbo;
- navedbo, da lahko organ, pristojen za izvrševanje proračuna občine, ali komisija s soglasjem predstojnika postopek ustavi do sklenitve najemnega razmerja, pri čemer se ponudnikom ne povrnejo stroški razen varščine; – navedbo, po kateri metodi se bo nadaljeval postopek ob več najugodnejših ponudbah;
- kontaktne osebe najemodajalca in
- morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati uspel ponudnik.

13. člen

(1) Ponudbe z zahtevanimi listinami in dokazili se pošljejo po pošti ali oddajo v vložišču 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 razpisnem roku (nepravočasna ponudba) in ponudbo, pri kateri ni plačana varščina, komisija, ki je pooblaščen za izvedbo postopka, izloči in o tem obvesti ponudnika.

(4) Komisija pozove ponudnika, ki je oddal nepopolno ponudbo, k dopolnitvi ponudbe, če ponudba vsebuje vse elemente ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo. Rok za dopolnitev te ponudbe je pet dni od prejema poziva za dopolnitev.

(5) Če je med prejetimi ponudbami več najugodnejših ponudb, lahko komisija:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe ali
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja ali
- opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicno višino najemnine določi višino najemnine, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

(6) Postopki iz prejšnjega odstavka morajo biti izvedeni v roku zavezanosti ponudnikov na dane ponudbe, drugače je javno zbiranje ponudb neuspešno.

(7) Če v postopku javnega zbiranja ponudb ni bila dosežena vsaj ocenjena višina najemnine poslovnega prostora ali v postopkih 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 prispelih 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) O neuspelem javnem zbiranju ponudb upravljavec obvesti ponudnike v osmih dneh od odpiranja prispelih ponudb oziroma od izvedbe postopkov iz petega odstavka 13. člena tega pravilnika.

15. člen

(1) Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljenem izboru 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, se zadrži njegova varščina in se ponudi sklenitev pogodbe v roku iz prvega odstavka tega člena naslednjemu najugodnejšemu ponudniku, v kolikor v tem času ne preteče rok vezanosti ponudnika na dano ponudbo.

16. člen

(1) Najemnik, ki je sklenil najemno pogodbo na podlagi metode javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, mora prevzeti poslovni prostor in ga pričeti uporabljati v roku, ki je določen v pogodbi. Najemniku se iz plačane varščine v višini ene mesečne najemnine zadrži kavcija za primer neporavnanih stroškov vzdrževalnih del pri odpravi posledic poškodovanja poslovnega prostora iz razlogov s strani najemnika ali s strani najemnika neporavnana najemnina in stroški, ki so nastali pri obratovanju objekta, preostala plačana varščina pa se poračuna z najemno obveznostjo.

(2) 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

(1) Poslovni prostor se lahko odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, če je podan eden izmed naslednjih pogojev:

- pri oddaji poslovnega prostora v najem, če je solastniški delež občine 50% ali manj;
- če je predviden letni prihodek od oddaje poslovnega prostora v najem nižji od 10.000 evrov;
- če oddaja poslovnega prostora v najem po eni izmed metod iz prve in druge točke 5. člena ni uspela, v dveh mesecih po neuspeli metodi;
- če se poslovni prostor odda v najem osebi javnega prava za izvrševanje javnih nalog, razen javnim podjetjem;
- če se poslovni prostor odda v najem nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu za izvajanje dejavnosti, za katero so ustanovljene;
- če se poslovni prostor odda v najem za obrambo, zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih in drugih nesrečah.

18. člen

Pristojni organ ima pri uporabi metode neposredne pogodbe naslednje naloge :

- predlaga spremembo 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.

19. člen

(1) Poslovni prostor se odda v najem za nedoločen ali določen čas, ki ne sme biti daljši od 5 let.

(2) Najemno razmerje sklenjeno za določen čas, se lahko izjemoma podaljša, za nadaljnjih pet let, če se s tem zasleduje načelo gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem občine in je tako zagotovljena optimalna ekonomska izkoriščenost tega premoženja.

(3) Pristojni občinski organ za stanovanjske zadeve 30 dni pred potekom najemne pogodbe iz drugega odstavka tega člena preveri, 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. Kolikor se ugotovi, da najemnik dolguje ob koncu najema za določen čas, več kot znaša enomesečna najemnina za najet poslovni prostor ali da dolguje najemodajalcu oziroma dobaviteljem plačilo obratovalnih stroškov (kurjava, električna energija, voda, smeti, telefon itd.) več kot enomesečni znesek, pristojni občinski organ za stanovanjske zadeve pozove najemnika, da dolg nemudoma poravnava, sicer se najemna pogodba ne podaljša.

(4) Najemno razmerje se lahko sklene za nedoločen čas v primeru večjih vlaganj najemnika v prostor zaradi lastne dejavnosti ali pa poravnava z najemnino ni gospodarna za občino. Odpovedni rok pri najemni pogodbi sklenjeni za nedoločen čas je 1 leto. Podata ga lahko obe pogodbeni stranki pisno po priporočeni pošti.

20. 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 strukturi poslovnega prostora,
- dejavnost, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru,
- določila o uporabi skupnih naprav in prostorov v zgradbi,
- določila o trajanju najemnega razmerja,
- 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.

21. člen

Najemnik ne sme oddajati poslovnega prostora v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca. Soglasje ne morejo pridobiti tisti najemniki, ki uporabljajo poslovni prostor po nižani vrednosti najemnine ali brezplačno uporabljajo poslovni prostor.

22. člen

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.

23. člen

Pristojni občinski organ za stanovanjske zadeve lahko predlaga razdrtje najemne pogodbe 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 odda poslovni prostor v podnajem brez 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 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 soglasja najemodajalca za spremembo dejavnosti v poslovnih prostorih, ki so predmet najemne pogodbe,
- če najemnik za več kot en mesec brez opravičenega razloga preneha opravljati poslovno dejavnost,
- če najemnik izgubi status, na podlagi katerega je pridobil poslovni prostor v najem,
- če najemnik najmanj dva meseca ne plača najemnine in obratovalnih stroškov in če jih ne poravnava niti v nadaljnjih šestdesetih dneh po prejemu opomina,

- če najemnik na kakršenkoli način ovira prenovo poslovnega prostora in zgradbe, v kateri se nahaja poslovni prostor,
- v drugih primerih, ki so določeni v zakonskih predpisih ali dogovorjeni z najemno pogodbo.

24. člen

- (1) Izhodiščna mesečna najemnina je izražena v EUR/m².
- (2) Višina najemnine se valorizira z indeksom cen življenjskih potrebščin.

25. člen

- (1) Najemnik poslovnega prostora plačuje najemnino za tekoči mesec, mesečno, in sicer v osmih dneh po izstavitvi računa za pretekli mesec, razen v primerih, drugačne opredelitve v najemni pogodbi. V primeru zamude plačila se zaračunavajo zakonite 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, ki so določeni v najemni pogodbi.
- (3) Zavarovalne police, ki jih sklene najemnik, morajo biti vinkulirane v korist občine.

26. člen

- (1) Za društva, klube, zveze in organizacije, ki se ukvarjajo z neprofitno dejavnostjo in imajo sedež v občini Preddvor ali to dejavnost izvajajo za občane občine Preddvor, se najemnina lahko zniža do 50 % mesečne najemnine.
- (2) Najemniki poslovnih prostorov, ki plačujejo znižano najemnino niso upravičeni do pridobivanja dodatnih sredstev za namen pokrivanja stroškov najemnine iz proračuna Občine Preddvor.
- (3) Kadar se nepremičnina lahko odda v najem z neposredno pogodbo ima v primeru, ko je za isti poslovni prostor zainteresiranih več najemnikov, ki izpolnjujejo pogoje za pridobitev znižanja najemnine po prvem odstavku tega člena, prednost tisti:
 - ki ima večje število članov in
 - ki je pripravljen souporabljati skupaj z drugim najemnikom.

27. člen

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.

28. člen

- (1) V kolikor najemnik glede na dejavnost potrebuje dodatna vlaganja in zaščito (kot. npr. trezor, zaklonska, elektronske naprave in podobno), je dolžan po pridobitvi pisnega soglasja najemodajalca, dodatna vlaganja izvesti sam.
- (2) V primerih, kadar najemnik v soglasju z lastnikom z lastnimi sredstvi v celoti ali deloma obnovi poslovni prostor, je potrebno pred pričetkom obnovitvenih del skleniti z njim pisni dogovor o vlaganju sredstev, s katerim se določi rok za obnovo poslovnega prostora,

potrebna višina finančnih sredstev in način obračuna vloženih sredstev. Vrednost poslovnega prostora pred pričetkom del in po dokončanju del oceni pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki je imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje, ali zakona ki ureja sodišče. Stroški cenitve bremenijo najemnika. Vložena sredstva se lahko poračunajo z najemnino.

(3) Predmet obračuna vloženih sredstev je lahko samo vložek najemnika, opredeljen v dogovoru iz prejšnjega odstavka.

29. člen

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

- spremeniti, zožiti ali razširiti predmet 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 med trajanjem najemnega razmerja iz prejšnjega odstavka daje pristojni organ.

(3) Najemnik ni upravičen do povračila vlaganj, ki niso opravljena 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

(1) Določeni prostori, kot so dvorane, sejne sobe, učilnice in podobno, se oddajajo v najem po dnevih oziroma urah.

(2) Najemnina za poslovne prostore iz prvega odstavka tega člena se obračuna v skladu s cenikom, ki ga potrdi občinski svet na predlog župana.

(3) Prostori iz prvega odstavka tega člena se oddajo v najem neposredno na podlagi vloge ali naročilnice prosilca pri pristojnem občinskem organu ali upravniku.

31. člen

Obstoječa najemna razmerja je potrebno v šestih mesecih po uveljavitvi tega pravilnika uskladiti s predpisi o stvarnem premoženju in določili tega pravilnika in skleniti nove najemne pogodbe.

32. člen

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

Številka: 039-0001/13-prav045/13
Preddvor, dne.....2013

Občina Preddvor
Župan
Miran ZADNIKAR