

OBČINA TRŽIČ
ŽUPAN

Številka: 363-012/04-10
Datum: 09.12.2004

OBČINA TRŽIČ
OBČINSKI SVET

ZADEVA: **PREDLOG PRAVILNIKA O ODDAJANJU POSLOVNIH PROSTOROV, GARAŽ IN GARAŽNIH BOKSOV V NAJEM**

ZAKONSKA PODLAGA: Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur. l. SRS, št. 18/74, št. 34/88, RS, št. 32/2000 in 102/2002), Zakon o javnih financah (Ur. l. RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02 in 110/02), Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Ur. l. RS, št. 12/03 in 77/03) in 18. člen Statuta občine Tržič (Ur. l. RS, št. 15/99, 20/01 in 79/01)

PREDLAGATELJ: Župan, g. Pavel Rupar

PRIPRAVLJALKI: Podsekretarka za pravne zadeve, ga. Melita Nikše in Višji referent II. v Uradu za urejanje prostora, ga. Andreja Meglič

FINANČNE POSLEDICE:

S sprejetjem pravilnika se bodo znižale najemnine za najemnike večine poslovnih prostorov, zato smo v predlaganem proračunu Občine Tržič za leto 2005 že upoštevali znižanje prihodkov iz tega naslova za 2 mio SIT oz. 6%.

OBRAZLOŽITEV:

V občinski upravi smo za oddajanje poslovnih prostorov v najem uporabljali Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v najem, ki ga je sprejel Izvršni svet Občine Tržič v letu 1994, zato ga je zaradi zakonskih sprememb in gospodarskih razmer nujno potrebno spremeniti. Po stanju na dan 30.11.2004 ima Občina Tržič v lasti 62 poslovnih prostorov, od tega za 41 poslovnih prostorov najemniki plačujejo najemnino, 7 je oddanih brez plačila najemnine, 13 pa je praznih (od tega bo po javni objavi eden oddan v decembru letošnjega leta). Poseben statut ima »muzej mamutov«. Prostor, v katerih je razstavljena zbirka Lovci mamutov – ledena doba v Evropi, so za obdobje do leta 2021 oddani za simbolično najemnino 1 EUR na mesec, najemnik pa krije vse tekoče stroške povezane z uporabo prostorov.

S predlaganim pravilnikom celovito urejemo področje oddajanja poslovnih prostorov v najem skladno z določili Zakona o javnih financah in Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in

upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (v nadaljevanju: Uredba). Skladno z Uredbo je predvideno, da vse postopke vodi Komisija za vodenje in nadzor postopka razpolaganja s stvarnim premoženjem Občine Tržič (v nadaljevanju: komisija), postopki in pogoji za oddajanje poslovnih prostorov v najem pa so prav tako povzeti po določilih citirane Uredbe. Le-ta natančno opredeljuje primere, v katerih se lahko odda poslovni prostor v najem na podlagi neposredne pogodbe, v vseh ostalih primerih pa je možna oddaja le na podlagi javne ponudbe, ki jo pripravi in objavi komisija.

Pri pripravi novega pravilnika smo v občinski upravi poleg upoštevanja zakonskih spremembe zasledovali predvsem dva cilja:

1. Znižati najemnine in tako pomagati najemnikom k znižanju stroškov, kar je na eni strani prispevek k razvoju gospodarstva in ohranitvi delovnih mest, na drugi strani pa prispevek k razvoju kulturnih in športnih dejavnosti številnih društev, ki so najemniki poslovnih prostorov v lasti Občine Tržič. Ugotavljamo, da je vse manj zanimanja za najem poslovnih prostorov s strani gospodarskih subjektov, predvsem v starem mestnem jedru, saj s prodajo ne morejo pokriti stroškov najemnin, zato smo najemnine prav na tem območju najbolj znižali. Najemniki, ki so doslej plačevali 16 % od vrednosti poslovnega prostora / leto, bodo odslej plačevali 11 % od te vrednosti, kar pomeni mesečno 30 % nižjo najemnino. Podrobneje je znižanje letnih stopenj najemnine razvidno iz naslednje tabele:

Skupina dejavnosti	Območje (letne stopnje v %)					
	I.		II.		III.	
	nova	Stara	nova	stara	nova	stara
A	11	16	8	11	5	8
B	5	8	4	5	3	5

2. Stimulirati najemnike za vlaganja v poslovne prostore z možnostjo sklenitve dolgoročne najemne pogodbe in povrnitvijo vloženih sredstev, tako da je za določen čas (do povračila dogovorjenih vlaganj) oproščen plačila najemnine. Z zasledovanjem tega cilja smo želeli prisluhniti najemnikom, ki za razvoj svoje dejavnosti in nemoteno poslovanje potrebujejo varnost, ki jo vsekakor pomeni dolgoročni najem poslovnega prostora (pogodba sklenjena za nedoločen čas se lahko kadarkoli odpove), saj je vsaka selitev povezana s določenimi stroški. Dolgoročni najem poslovnega prostora najemnika tudi spodbuja, da si ga uredi v skladu s svojimi potrebami in željami in za to nameni določena sredstva, ki mu jih najemodajalec povrne tako, da ga do povrnitve vloženih sredstev oprosti plačila najemnine.

Vse najemnike smo, podobno kot že po dosedanjem pravilniku, razdelili v dve skupini glede na pridobitnost ali nepridobitnost dejavnosti, ki jo opravljajo. Pri tem smo kot osnovo vzeli uvrstitev gospodarske družbe ali samostojnega podjetnika posameznika po standardni klasifikaciji dejavnosti, ki jo določi Statistični urad Republike Slovenije. Družbene dejavnosti, politične stranke in ostale nepridobitne dejavnosti spadajo v skupino »B«, ki ima bistveno nižjo najemnino.

Javni zavodi, katerih ustanoviteljica je občina Tržič, ki je (večinski) financer njihove dejavnosti ali pa je po predpisih odgovorna za zagotavljanje prostorskih pogojev za izvajanje njihovih dejavnosti, so oproščeni plačila najemnine.

Komisija lahko na predlog najemnika, ki opravlja dejavnost razvrščeno v skupino B, zniža izračunano najemnino, ki pa ne more biti nižja od 1/3 najemnine, ki bi jo najemnik plačeval po določitih tega pravilnika.

O drugih izjemah od tega pravilnika odloča Občinski svet.

Mesečna najemnina za garažne bokse se določi s sklepom župana na predlog komisije.

Določeni prostori, kot so dvorane, sejne sobe in podobni prostori se oddajajo v najem po dnevih oziroma po urah po ceniku, ki ga na predlog komisije, sprejme župan.

PREDLOG SKLEPA:

Občinskemu svetu Občine Tržič predlagamo, da sprejme naslednji sklep:

- 1. Sprejme se Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov, garaž in garažnih boksov v najem, v predloženem besedilu.**

Pripravljalci:

Podsekretarka za pravne zadeve
Melita Nikše, univ.dipl.iur.

Predlagatelj:

Župan
Pavel Rupar

Višji referent II. v Uradu za urejanje prostora
Andreja Meglič

Na podlagi Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur. l. SRS, št. 18/74, št. 34/88, RS, št. 32/2000 in 102/2002), Zakona o javnih financah (Ur. l. RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02 in 110/02), Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Ur. l. RS, št. 12/03 in 77/03) in na podlagi 18. člena Statuta občine Tržič (Ur. l. RS, št. 15/99, 20/01 in 79/01) je Občinski svet Občine Tržič na ____ seji, dne _____ 2004, sprejel

PRAVILNIK

o oddajanju poslovnih prostorov, garaž in garažnih boksov v najem

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem Pravilnikom o oddajanju poslovnih prostorov, garaž in garažnih boksov v najem (v nadaljevanju: pravilnik) se ureja oddajanje stavb, delov stavb in prostorov v lasti Občine Tržič v najem za opravljanje pridobitnih ali nepridobitnih dejavnosti in za potrebe garažiranja osebnih vozil v najem.

2. člen

Za poslovni prostor se štejejo:

- eden ali več prostorov, ki so praviloma gradbena celota in imajo poseben glavni vhod,
- garaže v sklopu poslovnih in stanovanjskih stavb,
- samostojni montažni objekti, namenjeni za poslovno in drugo dejavnost (v nadaljevanju: poslovni prostori).

Določbe tega pravilnika se smiselno uporabljajo za oddajo zaklonskih, 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 Urada za urejanje prostora občinske uprave Občine Tržič (v nadaljevanju: pristojni občinski urad).

3. člen

Register poslovnih prostorov, ki so v lasti Občine Tržič in register sklenjenih najemnih pogodb za te poslovne prostore vodi pristojni občinski urad.

2. KOMISIJA ZA ODDAJO POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

4. člen

Javno ponudbo pripravi Komisija za vodenje in nadzor postopka razpolaganja s stvarnim premoženjem Občine Tržič, ki je imenovana v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo razpolaganje z občinskim premoženjem (v nadaljevanju: komisija), in ki izvaja celoten postopek oddaje poslovnih prostorov v najem po tem pravilniku.

3. POSTOPKI IN POGOJI ZA ODDAJANJE POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

5. člen

Poslovni prostori se oddajo v najem na naslednja načina:

- a) z javno ponudbo ali
- b) z neposredno pogodbo v primerih, ki jih določata 12. in 13. člen tega pravilnika.

3. 1. ODDAJA NA PODLAGI JAVNE PONUDBE

6. člen

Javna ponudba je na nedoločen oz. na določljiv krog oseb naslovljeno javno vabilo k dajanju ponudb za najem pod vnaprej objavljenimi pogoji in se praviloma objavi na oglasni deski Občine Trzič, lahko pa tudi v sredstvih javnega obveščanja.

Javno ponudbo pripravi in objavi komisija Občine Trzič.

Oddaja v najem na podlagi javne ponudbe se lahko prične po poteku 15 dni od objave javnega vabila k dajanju ponudb za najem. Javna ponudba velja do poteka v vabilu določenega časa.

V objavi javne ponudbe mora biti navedeno:

1. lokacija, velikost poslovnega prostora, garaže in garažnega boksa in višina izhodiščne najemnine veljavne v času objave;
2. predvidena dejavnost oz. prednostne dejavnosti ali omejitve;
3. čas, za katerega se poslovni prostor, garaža in garažni boks odda v najem;
4. rok vezanosti na ponudbo, ki začne teči od dneva oddaje ponudbe do sklenitve najemne pogodbe;
5. rok, v katerem mora pristojni organ odločiti in začne teči z dnem poteka roka za oddajo ponudbe do odločitve o izbiri ponudnika;
6. varščina za resnost ponudbe, v višini enomesečne izhodiščne najemnine;
7. obvestilo ponudnikom, da bo po odločitvi o izbiri varščina vrnjena tistim, ki na izboru ne bodo uspeli in navedba roka, v katerem bo vrnjena;
8. da lahko župan postopek oddaje v najem ustavi in sicer do sklenitve najemne pogodbe;
9. drugi pogoji v zvezi s stanjem in ureditvijo poslovnega prostora, garaže in garažnega boksa, ki jih mora ponudnik izpolniti;
10. informacijo o tem, kje in pod kakšnimi pogoji se lahko ponudniki pred začetkom javne ponudbe seznanijo s podrobnejšimi pogoji in ogledajo poslovne prostore, ki so predmet razpisa.

V objavi javne ponudbe za oddajo poslovnih prostorov morajo biti objavljeni tudi pogoji iz 7. člena tega pravilnika, ki jih morajo izpolnjevati ponudniki.

7. člen

Ponudniki dvignejo prijavnico v pristojnem občinskem uradu. K izpolnjeni prijavnici morajo v predpisanem roku predložiti še naslednje priloge:

1. dokazilo o strokovni usposobljenosti - za fizično osebo ali
2. dokazilo iz vpisnika samostojnih podjetnikov posameznikov - za samostojnega podjetnika posameznika ali
3. izpisek iz sodnega registra - za gospodarsko družbo (ne starejši od 30 dni od dneva oddaje ponudbe) ali
4. odločbo Upravne enote - za društvo, oz. odločbo o podelitvi statusa društva v javnem interesu;
5. dokazilo o poravnanih finančnih obveznostih in dokazilo, da ni blokiran račun (ne starejša od 30 dni od dneva oddaje ponudbe);
6. potrdilo o registraciji, ki ga izda pristojni davčni organ zavezancu za DDV;
7. dokazilo o stalnem prebivališču in državljanstvu Republike Slovenije;
8. izjavo, da ima ponudnik poravnane vse zapadle obveznosti do Občine Trzič;
9. dokazilo o plačilu varščine za resnost ponudbe v višini enomesečne izhodiščne najemnine na podračun enotnega zakladniškega računa Občine Trzič.

Komisija se lahko odloči, da med zahtevane priloge iz tega člena vključi še dodatne.

8. člen

Javna ponudba za oddajo garaž in garažnih boksov se, poleg objave na način iz 6. člena tega pravilnika, objavi tudi na oglasnih deskah stanovanjskih zgradb v neposredni bližini garaž ali garažnih boksov.

Prednost pri najemu garaž in garažnih boksov v najem imajo ponudniki, ki so lastniki in najemniki stanovanj v neposredni bližini garaž in garažnih boksov ter lastniki in najemniki poslovnih prostorov v zgradbi ali na njenem funkcionalnem zemljišču, v kateri je garaža ali garažni boks.

9. člen

Ponudbe z zahtevanimi listinami in dokazili se pošljejo po pošti s priporočeno pošiljko na naslov, ki je naveden v objavi javne ponudbe ali oddajo v Tajništvu občine.

Ponudbe, ki so prispele po roku (nepravočasne ponudbe) komisija s sklepom zavrže in o tem obvesti župana Občine Trzič in ponudnike, katerih nepravočasne ponudbe so bile zavrnjene. V primeru nepopolne ponudbe se ponudnika pozove, da v roku 8 dni od dneva prejema poziva ponudbo dopolni. Če tudi po poteku tega roka ponudnik ne dopolni ponudbe, komisija ponudbo s sklepom zavrže.

10. člen

V primeru, da je na objavo javne ponudbe za oddajo poslovnega prostora prispelo več ponudb, ki izpolnjujejo pogoje in se enako prednostno obravnavajo, lahko komisija izbere najugodnejšega ponudnika ali odloči, da se izvede javna dražba najemnine.

Oddaja poslovnega prostora na podlagi dražbe najemnine se opravi po postopku, ki je določen v poslovniku o postopku oddaje poslovnih prostorov v najem, ki ga izda komisija.

3.2. ODLOČANJE O ODDAJI V NAJEM

11. člen

Sklep o izbiri najugodnejšega ponudnika izda komisija najkasneje v petnajstih dneh po izteku roka za oddajo ponudb. Komisija posreduje sklep vsem ponudnikom, ki so sodelovali pri javni ponudbi.

Zoper odločitev o izbranem ponudniku lahko vsak, ki se je udeležil javne ponudbe, vloži ugovor v osmih dneh od dneva prejema sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika.

Ugovor se vloži pri organu, ki je sklep izdal. Ta ga odstopi županu v reševanje.

O ugovoru odloči župan v petnajstih dneh od prejema.

Odločitev župana je dokončna.

3.3. NEPOSREDNA POGODBA

12. člen

Poslovne prostore komisija odda v najem na podlagi neposredne pogodbe in sicer:

1. če je glede na ocenjeno vrednost najemnine in trajanje najema predviden letni prihodek od oddaje poslovnega prostora, garaže ali garažnega boksa, nižji od 1.000.000 SIT;
2. če javna ponudba ni uspela, po dveh neuspešnih javnih ponudbah;
3. v primeru oddaje poslovnega prostora, garaže ali garažnega boksa izključno za potrebe nevladnih humanitarnih organizacij ali organizacij oz. društev mladih, ki delujejo na področju šolstva, znanosti, športa, zdravstva, sociale, kulture ali človekovih pravic;
4. če se poslovni prostor, garaža ali garažni boks odda osebi javnega prava in gre za oddajo za določen čas, ki ne sme biti daljši od desetih let ali če se poslovni prostor, garaža ali garažni boks odda osebi, ki ji je podeljena koncesija in gre za oddajo za določen čas, ki ne sme biti daljši od trajanja koncesije, hkrati pa ne sme biti daljši od dvajsetih let.

13. člen

Poslovne prostore lahko odda komisija v najem na podlagi neposredne oddaje tudi v naslednjih primerih:

a) za določen čas, vendar največ za dobo petih let:

- ob elementarnih nesrečah ali drugih upravičenih primerih;

b) glede na določila tega pravilnika in že sklenjene pogodbe:

- družinskemu članu (zakoncu, otroku, bratu, sestri, snahi, zetu, vnukinji ali vnuku), če nadaljuje z isto dejavnostjo dosedanjega najemnika, ki je samostojni podjetnik posameznik, v primeru upokojitve, bolezni ali smrti najemnika;
- če se ustanovijo nova ali reorganizirajo obstoječe gospodarske družbe, celotno podjetje ali posamezni deli podjetja pa so pravni nasledniki dosedanjega najemnika;
- zaradi preselitve najemnika iz poslovnega prostora, ki ga je potrebno porušiti;
- če gre za začasno preselitev najemnika zaradi prenove ali rekonstrukcije objekta ali za druga nujna dela na infrastrukturi objekta;
- najemniku, ki želi razširiti najem poslovnega prostora zaradi opravljanja iste dejavnosti v trenutno prazen poslovni prostor v isti zgradbi, ki ga je možno neposredno funkcionalno povezati s poslovnim prostorom, ki ga že ima v najemu;

- če gre za zamenjavo poslovnega prostora, ki po velikosti ali višini najemnine ne odstopa za več kot eno petino in če je to v interesu najemodajalca Občine Trzič;
- če je dosedanji najemnik v stečaju ali likvidaciji, novi najemnik pa prevzame dolgove dosedanjega najemnika do najemodajalca Občine Trzič.

c) za določen čas do pravnomočnosti odločbe o denacionalizaciji, če je za poslovni prostor vložena zahteva za vračilo podržavljenega ali zaplenjenega premoženja in je vlagatelj zahtevka (oz. pravni naslednik denacionalizacijskega upravičenca) dal pisno soglasje k oddaji.

4. NASTANEK IN PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

14. člen

S ponudnikom, ki je bil izbran, se sklene najemno pogodbo najkasneje v roku 30 dni po dokončnosti sklepa o izbiri. Plačana varščina se ponudniku vsteeje v najemnino.

Če ponudnik ne podpiše najemne pogodbe v navedenem roku, Občina Trzič zadrži v postopku javne ponudbe plačano varščino v višini enomesečne izhodiščne najemnine. Ponudnikom, ki niso uspeli, se varščina brez obresti vrne v roku, določenem v objavi javne ponudbe.

15. člen

Poslovni prostor, garaža in garažni boks se lahko odda v najem za nedoločen čas ali za določen čas.

Sklenitev najemne pogodbe za dobo, ki je daljša od dvajsetih let je možna le v primerih, ko gre za oddajo na podlagi metode javne ponudbe in v primerih, ko želi obstoječi najemnik, ki tekoče poravnava svoje obveznosti in spoštuje določila najemne pogodbe, skleniti najemno pogodbo za določen čas, do 99 let, s podpisom aneksa k obstoječi pogodbi ali s sklenitvijo nove pogodbe, v kateri se upoštevajo vse spremembe tega pravilnika.

16. člen

Najemno razmerje nastane s sklenitvijo najemne pogodbe.

Najemna pogodba mora vsebovati:

- naslov, številko zemljiške parcele in katastrsko občino poslovnega prostora oz. stavbe, v kateri je poslovni prostor;
- površino poslovnega prostora;
- višino najemnine in način plačila;
- določila o stroških uporabe stavbnega zemljišča ter stroških zavarovanj in drugih stroških, ki bremenijo najemnika;
- čas, za katerega se sklene najemna pogodba;
- čas, potreben za usposobitev poslovnega prostora, v katerem najemnik ne plačuje izračunane najemnine;
- navedbo poslovne dejavnosti, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru;
- način oddaje poslovnega prostora: neposredna pogodba, javna ponudba, dražba najemnine;
- dolžnosti glede vzdrževanja poslovnega prostora;
- določila o oddaji v podnajem;

- možnost uporabe skupnih delov in naprav v zgradbi - pogoji njihove souporabe;
- določilo, da pri večji obnovi ali preureditvi poslovnega prostora najemodajalec Občina Tržič sklene z najemnikom posebno pogodbo, s katero najemodajalec da soglasje za obnovo oz. preureditev in s katero se dogovorijo povračila vlaganj;
- odpovedni rok ter načini in razlogi za prenehanje najemne pogodbe;
- o pravici vstopa najemodajalca v poslovni prostor in pravici ogleda oz. pregleda;
- ostale obveznosti najemnika, ki izhajajo iz uporabe poslovnega prostora.

5. DOLOČITEV NAJEMNIN

5.1. NAJEMNINE ZA POSLOVNE PROSTORE

17. člen

Izhodiščna najemnina za poslovne prostore se določi v odvisnosti od gradbene vrednosti, območja in dejavnosti, ki se izvaja v poslovnem prostoru.

18. člen

Če s predpisom Občine Tržič ni določeno drugače, se gradbena vrednost poslovnega prostora določi na podlagi metodologije predpisane s Pravilnikom o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur. l. RS, št. 127/04).

Izračun najemnine se vrši po formuli:

$$Mn = VPP \times LSN / 12 \times 100$$

Mn = mesečna najemnina

VPP = vrednost poslovnega prostora = število točk x vrednost točke x uporabna površina x korekcijski faktor

LSN = letna stopnja najemnine izražena v % od vrednosti poslovnega prostora.

Izračunana najemnina predstavlja izhodiščno najemnino, ki je sestavni del javne ponudbe.

Vrednost najemnine, za katero je bil izveden postopek dražbe in vrednost točke iz zgoraj navedene formule za izračun vrednosti poslovnega prostora, se mesečno usklajuje z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v RS v preteklem mesecu, ki ga objavi Statistični urad RS.

19. člen

Poslovni prostori so glede na vrsto dejavnosti razvrščeni v dve skupini.

1. Dejavnost A:

- pridobitne dejavnosti, ki jih opravljajo gospodarske družbe ali samostojni podjetniki posamezniki, razvrščeni po standardni klasifikaciji dejavnosti (Ur. l. RS, št. 2/02) od A do vključno K ;
- ostale pridobitne dejavnosti.

2. Dejavnost B:

- skladišča, pomožni prostori, garaže;
- poslovni prostori, namenjeni za družbene dejavnosti, dejavnosti društev, prostori krajevnih skupnosti in političnih strank;
- ostale nepridobitne dejavnosti.

Javni zavodi, katerih ustanoviteljica je občina Trzič, ki je (večinski) financer njihove dejavnosti ali pa je po predpisih odgovorna za zagotavljanje prostorskih pogojev za izvajanje njihovih dejavnosti, so oproščeni plačila najemnine.

Komisija lahko na predlog najemnika, ki opravlja dejavnost razvrščeno v skupino B, zniža izračunano najemnino, ki pa ne more biti nižja od 1/3 najemnine, ki bi jo najemnik plačeval po določilih tega pravilnika.

O drugih izjemah od tega pravilnika odloča Občinski svet.

20. člen

Mesečna najemnina za garažne bokse se določi s sklepom župana na predlog komisije.

21. člen

Poslovni prostori so glede na lego razporejeni v naslednja območja:

I – ožje mestno območje:

- Trg svobode, Balos, Partizanska ulica od št. 1 do mostu čez Tržiško Bistrico, Koroška cesta od št. 1 do 26, Cankarjeva cesta od št. 1 do št. 5, Predilniška cesta od avtobusne postaje do Paviljona NOB, poslovni prostori v Bistrici pri Trziču na območju Deteljice, Zelenice in Kovorske ceste;

II - širše mestno območje:

- Poslovni prostori v mestu Trzič in v Bistrici pri Trziču (razen ulic zajetih v območju A), naselje Slap, Ravne, Pristava in Križe

III - obmestno območje:

- Ostala naselja, ki niso zajeta v območjih I in II

Območja so razvidna na zemljevidu, ki je sestavni del tega pravilnika in je na vpogled pri pristojnemu občinskemu uradu.

22. člen

Višina najemnine se določi s pomočjo letne stopnje najemnine (LSN) po naslednji tabeli:

dejavnost skupina	območje stopnja	I %	II %	III %
A		11	8	5
B		5	4	3

V primeru, ko se poslovni prostor ne nahaja v pritličju zgradb, temveč v nadstropju ali kleti oziroma ima vhod v prostor iz dvorišča, se območje zaradi manj ugodne lege zniža za eno stopnjo.

5.2. ODDAJANJE POSEBNIH PROSTOROV (DVORANE, SEJNE SOBE IN PODOBNO)

23. člen

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

Prostori iz prvega odstavka se oddajo v najem z neposredno pogodbo na podlagi pisne vloge prosilca, ki jo odda pristojnemu občinskemu uradu.

Cenik za oddajo prostorov iz prvega odstavka tega člena, na predlog komisije sprejme župan s sklepom.

6. VLAGANJE V POSLOVNE PROSTORE

24. člen

Najemniku poslovnega prostora se lahko odda v najem delno tehnično opremljen in dokončan ali nedokončan poslovni prostor ali poslovni prostor, ki ga je treba za določeno dejavnost v celoti obnoviti.

25. člen

Najemnik in najemodajalec Občina Tržič se dogovorita o obsegu in obliki potrebnih del za usposobitev oz. preureditev poslovnega prostora. Na podlagi ocene potrebnih vlaganj pred usposobitvijo oz. preureditvijo poslovnega prostora, se ugotovi potrebna višina investicije.

Najemodajalec vloži, v kateri navede obseg in obliko potrebnih del, naslovi na komisijo, ki izda soglasje v obliki sklepa ali vlogo s sklepom zavrne.

26. člen

Po opravljenih delih je najemodajalec dolžan komisijo obvestiti o obsegu opravljenih del in ji predložiti vsa potrebna dokazila o njihovi vrednosti.

Dogovorjena potrebna vlaganja najemnika se upoštevajo najemniku za določen čas v obliki dogovorjene znižane najemnine ali v celoti oproščene najemnine, kar se določi v posebnem sklepu, ki ga izda komisija.

7. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

27. člen

Najemna pogodba lahko preneha sporazumno, z odpovedjo, s potekom časa za katerega je bila pogodba sklenjena in z odstopom od pogodbe.

Najemna pogodba sklenjena za nedoločen čas, preneha z odpovedjo in sicer s potekom odpovednega roka, ki ga določa najemna pogodba in ki ne sme biti krajši od enega leta.

28. člen

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema, če najemnik tudi po pisnem opominu:

- uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela večja škoda;
- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- če najemnik ne začne uporabljati poslovnega prostora, ko so za to izpolnjeni pogoji, oz. brez upravičenega razloga preneha uporabljati poslovni prostor za več kot dva meseca oz. ga uporablja le občasno;
- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem ali ga zamenja brez privolitve najemodajalca;
- če najemnik preneha opravljati dejavnost ali če namesto dejavnosti, določeni v pogodbi, brez soglasja najemodajalca opravlja drugo dejavnost, oz. uporablja poslovni prostor v drug namen kot je določeno s pogodbo;
- če najemnik odpove pri pristojnem organu obrtno dejavnost, ali mu je ta odvzeta, oz. je zoper njega zaključen stečajni postopek ter v vseh drugih primerih, ko najemnik preneha z dejavnostjo;
- če najemnik ne vzdržuje poslovnega prostora s skrbnostjo dobrega gospodarja ali po navodilih najemodajalca;
- ob upokojitvi najemnika.

8. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

29. člen

Najemnine se za dosedanje najemnike uskladijo v roku 30 dni po uveljavitvi tega pravilnika. O spremembi najemnin najemodajalec pisno obvesti vse najemnike poslovnih prostorov.

30. člen

Vse obstoječe najemne pogodbe je treba uskladiti v roku 12 mesecev po uveljavitvi tega pravilnika.

31. člen

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Ur. l. RS, št. 35/94 in 42/94).

32. člen

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

Številka: 363-012/04-10

V Tržiču, dne

Župan
Občine Tržič
Pavel Rupar, l.r.