



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N J A

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
☎ 306-10-10, ☎ 306-12-14

Šifra: 3528/52/2006-21

Datum: 16. 5. 2006

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

**ZADEVA: ČISTOPIS PREDLOGA ODREDBE O ODDAJANJU POSLOVNIH
PROSTOROV V NAJEM IN DOLOČANJU NAJEMNIN**

Na podlagi sklepa Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana, sprejetega na 28. seji dne 8. 5. 2006, da se obravnava Odredbe o oddajanju poslovnih prostorov v najem in določanju najemnin (v nadaljevanju: odredba) na podlagi 106. člena Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana preloži na eno izmed naslednjih sej, uvrščam čistopis predloga odredbe na 48. izredno sejo. V čistopis odredbe so vključeni vsi predlagani amandmaji in ker je bila obravnava predloga odredbe že opravljena, ponovna obravnava odredbe s strani pristojnega Odbora za gospodarjenje z nepremičninami in Statutarno pravne komisije ni potrebna.

S spoštovanjem

Ž U P A N J A
Danica SIMŠIČ

Na podlagi 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 100/05 – UPB 1 in 21/06 – odl. US) in 27. člena statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na _____ seji dne _____ sprejel

ODREDBO
o oddajanju poslovnih prostorov v najem in določanju najemnin

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(Predmet urejanja)

Ta odredba določa postopek oddaje poslovnih prostorov ter način določanja najemnin za poslovne prostore, katerih lastnica je Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju MOL).

Določbe odredbe se smiselno uporabljajo tudi za postopke oddaje in za določanje najemnin za garaže, parkirne prostore ter oddajo prostorov za druge namene (kot npr. bančne in druge avtomate, bazne postaje, oglaševalske površine na objektih, ki so v lasti ali solastnini MOL, itd.).

Gospodarjenje in upravljanje s poslovnimi prostori je v pristojnosti organov Mestne uprave MOL, pristojnih za gospodarjenje z nepremičninami.

S to odredbo Mestna občina Ljubljana uresničuje in ureja pravico, ki ji jo podeljujejo ustava, zakoni in podzakonski predpisi, da nastopa na prostem trgu nepremičnin kot ena od lastnic nepremičnin ter da upravlja in gospodari z nepremičnim premoženjem v svoji lasti.

Po tej odredbi pristojni organi – Komisija za oddajanje poslovnih prostorov v najem in strokovne službe, ki so pristojne za gospodarjenje z nepremičninami – ne vodijo upravnih postopkov, ne odločajo in ne izdajajo odločb v upravnem postopku, ker lastnica in najemodajalka Mestna občina Ljubljana kot javnopravni subjekt vstopa v pravna razmerja na področju civilnega oziroma obligacijskega prava, pri čemer odloča in nastopa kot ena izmed ponudnic na prostem trgu nepremičnin.

2. člen
(Komisija)

Postopke oddaje poslovnih prostorov vodi Komisija za oddajanje poslovnih prostorov v najem (v nadaljevanju Komisija), sestavljena iz 9 članov, ki jo imenuje župan oziroma županja (v nadaljevanju župan).

Komisija odloča po tej odredbi o:

- predlogih za oddajo poslovnega prostora v najem in Komisija predlaga županu sklenitev najemnega razmerja z izbranim ponudnikom,
- odpovedih oziroma odstopih od najema,
- znižanj in oprostitev plačevanja najemnine,
- o drugih vprašanjih, povezanih z najemnimi razmerji.

Komisija odloča s sklepi. Proti sklepom Komisije ni pritožbe.

Komisija lahko za podrobnejše opredelitve lastnega delovanja, uporabo predpisov, postopka oddajanja in odločanja ipd., sprejema generalne sklepe, ki jih upošteva splošno pri delovanju in odločanju.

3. člen
(Način oddajanja v najem)

Poslovni prostori se oddajajo z javnim razpisom in z neposredno oddajo.

II. ODDAJA Z JAVNIM RAZPISOM

4. člen
(Javni razpis in zahtevani pogoji)

Poslovni prostori se praviloma oddajajo z javnim razpisom.

Javni razpis vsebuje tiste podatke, ki jih določi komisija, kot so med drugim:

1. lokacija in velikost poslovnega prostora ter višina najemnine,
2. predvidene dejavnosti,
3. čas, za katerega se poslovni prostor oddaja v najem,
4. rok za zbiranje pisnih ponudb, ki ne sme biti krajši od osmih dni od dneva objave,
5. druge pogoje v zvezi s stanjem in ureditvijo poslovnega prostora,
6. zahtevo o predložitvi dokazil ponudnika, ki vsebuje:
 - strokovno usposobljenost za opravljanje dejavnosti oziroma izpisek iz sodnega registra ali iz drugega registra,
 - program dejavnosti, ki bo potekala v poslovnem prostoru, in predstavitev sedanje dejavnosti ponudnika,
 - za gostinsko dejavnost tudi poslovni načrt,
 - dokazilo o zagotovljenih finančnih sredstvih,
 - inštrument finančnega zavarovanja za resnost ponudbe ter za izpolnjevanje pogodbenih obveznosti,
 - potrdilo ali dokazilo o stalnem prebivališču,
 - potrdilo ali dokazilo o državljanstvu,
 - potrdilo o poravnanih vseh obveznostih do MOL,
7. določilo o ponudnikovem predhodnem podpisu najemne pogodbe,
8. način obveščanja o sklepih komisije,
9. določilo, da se šteje, da ponudnik odstopa od svoje ponudbe v naslednjih primerih: če izbrani ponudnik ne podpiše izvodov čistopisa najemne pogodbe v 15 dneh po izdanem pisnem sklepu, s katerim Komisija izbere ponudnika, nadalje v primeru, če se ponudnik v 15 dneh ne odzove na pisno vabilo na podpis najemne pogodbe, v primeru, če v 15 dneh po vabilu ne prevzame ključev poslovnega prostora, ali primeru, če ne želi podpisati zapisnika o prevzemu ključev,
10. kraj, čas in uro, ko si je poslovni prostor mogoče ogledati,
11. rok, do katerega ponudba velja,
12. vrsta pravnega posla,
13. višina najemnine,
14. navedba, da se postopek lahko ustavi do sklenitve pravnega posla,
15. sestavine, ki jih določa drug veljavni predpis.

Komisija lahko določi, da javni razpis poleg navedenih vsebuje katere koli druge zahtevane pogoje in dokazila (dokumente, izjave, zavarovanja itd.).

Kadar gre za oddajo ateljeja ali prostora za opravljanje druge kulturne poklicne dejavnosti, se lahko v javnem razpisu poleg dokazil iz drugega odstavka tega člena zahteva tudi dokazila:

- o mnenju ustrezne strokovne organizacije oziroma društva,
- o priznanjih, nagradah in uspehih.

Ponudbe prosilcev morajo biti poslane priporočeno po pošti ali prinesene osebno na naslov, ki je naveden v razpisu z oznako »za javni razpis«.

Nepopolnih in nepravočasnih vlog komisija pri odločanju o oddaji poslovnega prostora ne upošteva. Vloga je nepopolna, ko ne izpolnjuje vseh zahtevanih pogojev ponudnika in zahtevanih dokazil, ki so določeni v javnem razpisu.

Javni razpis se objavi na spletnih straneh MOL, najava razpisa pa tudi vsaj v enem javnem glasilu.

Javni razpis se lahko objavi na občinski oglasni deski in na oglasnih deskah stavb v neposredni bližini poslovnih prostorov in na samih poslovnih prostorih ali drugih primernih krajih. Lahko se objavi v drugih sredstvih javnega obveščanja v celoti ali le kot napotilo, kje je razpis viden in objavljen v celoti.

Komisija lahko določi na splošno ali v posameznih primerih, da se šteje polog na račun MOL kot inštrument finančnega zavarovanja za resnost ponudbe ter za izpolnjevanje pogodbenih obveznosti, ter določi znesek, čas pologa, način vračila in druge pogoje.

5. člen (Izločitev ponudbe zaradi kršitev pogodbe)

Komisija lahko izloči vlogo ponudnika, ki že ima v najemu poslovni prostor, vendar krši določila najemne pogodbe.

Enako komisija lahko odloči:

- če ponudnik v preteklosti katerega koli dolga do MOL iz katerega koli razloga ni v celoti poravnal,
- če je ponudnik fizična oseba ali s. p., pa je ta oseba bila oziroma je ustanoviteljica, družbenica, zastopnica ali pooblaščenka pravne osebe, ki dolga do MOL v preteklosti iz katerega koli razloga ni v celoti poravnala,
- če je ponudnik pravna oseba, pa njen ustanovitelj, družbenik, zastopnik ali pooblaščenec pravne osebe bodisi kot pravna ali fizična oseba dolga do MOL v preteklosti iz katerega koli razloga ni v celoti poravnal.

6. člen (Javna dražba)

V primeru, da je na javni razpis za poslovni prostor prispelo več vlog ponudnikov, ki izpolnjujejo pogoje javnega razpisa, lahko komisija izmed njih izbere najustreznejšega ponudnika ali odloči, da se izvede javna dražba.

III. NEPOSREDNA ODDAJA

7. člen (Možnosti neposredne oddaje)

Komisija lahko izjemoma odda poslovni prostor neposredno v primerih, ki jih dovoljuje republiška uredba, ki ureja pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem države in občin ali na podlagi drugih predpisov, ki določajo način oddajanja v najem nepremičnega premoženja lokalne skupnosti.

Najemna pogodba se lahko sklene brez odločitve komisije s pravnim naslednikom najemnika, ki ima isto matično oziroma davčno številko.

Inštrumenta finančnega zavarovanja za resnost ponudbe in izpolnjevanje pogodbenih obveznosti ni potrebno predložiti za primere, če se poslovni prostor odda pravnemu nasledniku sedanjega najemnika in najemnik v sedanji pravni obliki ne obstaja več ali če se z javnim razpisom ali neposredno oddaja v najem garaža ali skladišče. Komisija lahko odloči tudi drugače.

Komisija lahko inštrument finančnega zavarovanja zahteva tudi v drugih primerih neposredne oddaje ali določi druge inštrumente finančnega zavarovanja (npr. nakazilo varščine na račun najemodajalca).

IV. ODDAJA POSLOVNEGA PROSTORA, ZA KATEREGA JE VLOŽENA ZAHTEVA ZA DENACIONALIZACIJO

8. člen (Prostori v postopku denacionalizacije)

Poslovni prostori, za katere je vložena zahteva za denacionalizacijo, se oddajajo v najem za določen čas do pravnomočnosti odločbe o denacionalizaciji na podlagi pisnega soglasja vseh vlagateljev zahteve za denacionalizacijo za predmetni poslovni prostor.

Če so postavljeni skrbniki za poseben primer, skrbniki podajo pisno izjavo v imenu vlagateljev zahteve za denacionalizacijo.

V. SKLEPANJE IN TRAJANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

9. člen (Sklep o oddaji)

O oddaji poslovnega prostora v najem odloči komisija s sklepom.

Na podlagi sklepa komisije župan sklene najemno pogodbo z izbranim ponudnikom.

Proti sklepu ni pritožbe.

Sklep o oddaji se vroči na način, objavljen v javnem razpisu, določenem v tej odredbi.

Če je bila prva vročitev sklepa ponudniku neuspešna, se sklep lahko nalepi na oglasno desko Mestne občine Ljubljana na naslovu Adamič Lundrovo nabrežje 2, Ljubljana. S tem se šteje za vročenega.

Enako kot sklep se lahko vročajo in štejejo za vročene drugi pozivi in vabila s strani najemodajalca v zvezi s sklepanjem, prenehanjem in urejanjem najemnega razmerja.

V 15 dneh po vročitvi sklepa se sklene najemna pogodba, ki se lahko na zahtevo najemodajalca sklene v obliki notarskega zapisa, tako da najemnik nosi stroške notarskega zapisa. V primeru javnega razpisa mora biti pogoj sklenitve najemne pogodbe v obliki notarskega zapisa in prevzema stroškov javno objavljen.

V primeru, da izbrani ponudnik ne podpiše določenega števila izvodov čistopisa najemne pogodbe v 15 dneh po dnevu vročitve sklepa ali v 15 dneh po pisnem vabilu na podpis najemne pogodbe ali če v 15 dneh po prejetem vabilu za prevzem ključev poslovnega prostora ključev ne prevzame in ne podpiše zapisnika o prevzemu ključev, se šteje, da odstopa od ponudbe.

V primeru, če ima najemnik pripombe na besedilo izvodov čistopisa najemne pogodbe, ki je bila vsebovana v javnem razpisu, ali ima pripombe na stanje poslovnega prostora ali na zapisnik o predaji ključev poslovnega prostora in sta bila predhodno v javnem razpisu določena čas in ura ogleda poslovnega prostora ali če si je prostore dejansko ogledal, se tako ravnanje šteje za odklonitev podpisa najemne pogodbe in prevzema ključev ter za odstop od ponudbe.

Za podpis dodatka k najemni pogodbi veljajo določila enako kot za najemno pogodbo.

10. člen (Trajanje najemnega razmerja)

Poslovni prostori se oddajo v najem za nedoločen ali določen čas, ki pa ne sme biti daljši od 10 let.

Če se najemnik upokoji ali ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti, je dolžan vrniti poslovni prostor najemodajalcu.

Dediči so dolžni po smrti zapustnika predati poslovni prostor, prost oseb in predmetov, v posest najemodajalca in so vse do predaje dolžni plačevati najemnino v skladu z najemno pogodbo.

Če dediči najemodajalcu niso znani ali ti ne predajo poslovnega prostora v posest najemodajalcu v roku 30 dni od smrti zapustnika, poslovni prostor pa je zaprt ali prazen ali se dejavnost v poslovnem prostoru ne odvija, lahko najemodajalec v poslovni prostor nemudoma vstopi in ga prevzame, vse predmete pa na stroške dedičev popiše in shrani ter prostor odda novemu najemniku. Predmete hrani toliko časa, dokler stroški izpraznitve in skladiščenja ne dosežejo vrednosti predmetov. Najemodajalec je upravičen do plačila najemnine, dokler poslovnega prostora ne preda v posest novemu najemniku.

Enako lahko stori najemodajalec brez navedenega roka v primeru stečaja ali likvidacije pravne osebe.

11. člen (Pojem in sestava poslovnega prostora)

V najem se oddajajo enote - poslovni prostori.

Poslovni prostor po tej odredbi se šteje en prostor ali skupina prostorov, namenjenih za poslovno dejavnost, ki so praviloma gradbena celota in imajo poseben glavni vhod ter so taka zaključena celota, ki se lahko samostojno oddaja v najem. Za glavni vhod se šteje neposreden vhod v to posamično zaključeno celoto.

V površino poslovnega prostora je vključen tudi pripadajoči delež površine na skupnih prostorih, delih in napravah objekta.

Kateri prostori sodijo v konkretno zaključeno nedeljivo celoto, določi in označi najemodajalka Mestna občina Ljubljana, praviloma strokovna služba Mestne občine Ljubljana, ki gospodari s poslovnim prostorom.

Najemnik ima lahko v najemu enega ali več poslovnih prostorov.

Z istim najemnikom se za en objekt vedno sklene enotna najemna pogodba za vse poslovne prostore, ki jih ima v najemu na tem naslovu, samo izjemoma drugače, če to zahteva čas trajanja najema posameznega poslovnega prostora ali če se najemno razmerje za posamičen poslovni prostor ne more urediti v okviru iste najemne pogodbe.

12. člen
(Prepoved podnajema)

Najemnik ne sme oddati najetega poslovnega prostora v podnajem ali drugačno uporabo niti deloma niti v celoti.

13. člen
(Dolžnost obveščanja o spremembah pri najemniku)

Najemnik je dolžan o vsaki spremembi, ki je v zvezi z najemnim razmerjem ali vpliva nanj, na izdajanje računov, na plačevanje obveznosti, na dosegljivost najemnika, ali drugačni pomembni spremembi v roku 15 dni pisno obvestiti najemodajalca in nosi vse posledice takšne opustitve.

Najemnik je dolžan obveščati zlasti o spremembah firme, naziva, imena, sedeža, naslova stalnega ali začasnega bivališča, naslova prejemanja pošilk, spremembah davčne številke in podobno.

Zaradi spremembe firme ali naziva je najemnik dolžan skleniti novo najemno pogodbo. Dokler najemna pogodba ni sklenjena, je najemnik dolžan poravnati vse račune, ki se glasijo nanj iz veljavne najemne pogodbe.

14. člen
(Prejemanje računov)

V primeru, da najemnik računa ne prejme do dneva zapadlosti mesečne obveznosti, je dolžan v roku 15 dni pisno obvestiti najemodajalca, da mu posreduje kopijo računa, in podatek, na kateri naslov.

15. člen
(Vloge)

Ponudnikom in najemnikom v času trajanja najemnega razmerja pravice po tej odredbi ne pripadajo avtomatično, temveč jih najemniki oziroma ponudniki uveljavljajo s pisnimi vlogami, ki jih naslovijo na komisijo.

Ustnih vlog ali izjav komisija ne obravnava.

Komisija lahko odloči, da ne obravnava vloge najemnika, če obstaja s pravnomočno sodno odločbo ugotovljen dolg, dolg iz naslova neplačanih najemnin ali obratovalnih stroškov ali druga obveznost v zvezi z najemnim razmerjem.

Komisija lahko odreče obravnavanje vloge, če najemnik drugače krši določila najemne pogodbe.

Komisija se lahko na podlagi ugotovljenih dejstev izjemoma odloči, da bo sprejela sklep brez pisne vloge najemnika ali ponudnika.

Komisija lahko s sklepom predpiše dodatne pogoje in kriterije, pod katerimi se vloga obravnava.

16 . člen

(Prepoved posegov - motnje dejavnosti in napake poslovnega prostora)

Najemnik brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca poslovnega prostora ne sme prezidati ali obnoviti.

Vsi posegi brez soglasja po prejšnjem odstavku so prepovedani in protipravni in razlog za odstop od pogodbe po tej odredbi.

Če nastane potreba, da se na poslovnem prostoru izvedejo popravila, ker brez teh popravil poslovnega prostora ni več mogoče uporabiti v namen, ki je določen s pogodbo, mora najemnik brez odlašanja, najpozneje v roku 8 dni, to sporočiti najemodajalcu in mu določiti za izvedbo popravil primeren rok.

V primeru, da najemnik ne ravna v skladu s prejšnjim odstavkom in v skladu z veljavnimi predpisi ter izpraznjenega poslovnega prostora, prostega oseb in predmetov, ne vrne najemodajalcu v posest, se šteje, da se strinja s stanjem poslovnega prostora in z najemnim razmerjem ter z ugotovitvijo, da ne obstajajo nobene pomanjkljivosti ali ovire najema poslovnega prostora.

Izjemoma je dovoljen takšen poseg najemnika v poslovnem prostoru, ki presega redno vzdrževanje, brez predhodnega pisnega obvestila najemodajalca, kadar je poseg nujen, da se odvrne neposredna preteča nevarnost za življenje ljudi ali velika premoženjska škoda in vsega navedenega ne bi bilo mogoče preprečiti ali odvrniti drugače kot s takojšnjim posredovanjem najemnika.

V primeru ravnanja v nasprotju z določili tega člena najemnik nosi posledice opustitve ali prepovedanih dejanj in odgovarja najemodajalcu za povzročeno škodo. Najemodajalec v primeru nedovoljenih posegov lahko zahteva vzpostavitev prejšnjega stanja, vendar ne v primeru, če je najemnik izvedel intervencijsko popravilo po prejšnjem odstavku tega člena. Če najemnik zahteve ne izvede, lahko najemodajalec vzpostavi prejšnje stanje na stroške najemnika.

VI. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

17. člen (Načini prenehanja najemnega razmerja)

Najemna pogodba preneha s potekom pogodbenega roka, za katerega je pogodba sklenjena, z odstopom, odpovedjo ali sporazumno.

Odpoved najemnega razmerja s strani najemnika mora biti podana pisno, v zakonskem ali pogodbeno dogovorjenem roku pred predajo izpraznjenega poslovnega prostora. Določi se vsaj trimesečni odpovedni rok s strani najemnika.

Če najemnik v primeru odpovedi s strani najemnika ne vrne ključev izpraznjenega poslovnega prostora, prostega oseb in predmetov, zapisniško v posest najemodajalca do poteka odpovednega roka, se šteje, da je svojo odpoved preklical.

Odpoved sprejme komisija s sklepom.

Najemnik lahko odpove le poslovni prostor kot celoto in ne more odpovedati posamičnega prostora, ki je del poslovnega prostora. Takšna odpoved se šteje za nedovoljeno.

Ob predaji izpraznjenega poslovnega prostora se sklene primopredajni zapisnik

18. člen (Prenehanje zaračunavanja najemnine oziroma uporabnine)

Najemnina oziroma uporabnina se obračuna do konca meseca, v katerem je najemnik predal najemodajalcu ključne izpraznjenega poslovnega prostora, prostega oseb in predmetov.

Najemnik poleg najemnine oziroma uporabnine najemodajalcu odgovarja za škodo, če prostorov po vloženi odpovedi s katere koli strani ne preda v postavljenem roku, navedenem v vlogi, opozorilu, najemni pogodbi ali veljavnem predpisu.

19. člen (Stanje poslovnega prostora ob vrnitvi)

Pred predajo poslovnega prostora mora najemnik vrniti poslovni prostor v stanje, ki ne sme biti slabše, kot je bilo ob prevzemu, upošteva normalno rabo poslovnega prostora, o čemer se sestavi zapisnik.

Najemnik mora pred predajo odstraniti nevzidano in nevgrajeno opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov loči od poslovnega prostora, ne sme pa odvzeti druge vzidane in vgrajene opreme, inštalacij ali delov inštalacij ter lastnih investicijskih vlaganj v poslovni prostor, ki ostanejo in postanejo last najemodajalca. Pri tem ne sme posegati v substanco poslovnega prostora ali opravljati posegov, ki bi poslovni prostor kakor koli poslabšali, ga poškodovali, uničili in podobno. V primeru takega poslabšanja, poškodovanja ali uničenja poslovnega prostora s strani najemnika najemnik odgovarja za vso povzročeno škodo in/ali stroške, ki jo oziroma jih utrpi najemodajalec v zvezi s sanacijo in obnovo poslovnega prostora, in tudi za morebitno izgubo na zaslužku, dohodku oziroma dobičku za najemodajalca, ker poslovnega prostora zaradi takega stanja do izvedene ustrezne sanacije in obnove ne more oddati drugemu najemniku.

Najemodajalec ni dolžan prevzeti poslovnega prostora, dokler niso izpolnjene vse zahteve iz tega člena. Če poslovni prostor kljub temu zapisniško prevzame, lahko od najemnika naknadno zahteva izpolnitev pogojev oziroma zahtev po tem členu ali pa jih zagotovi in izpolni najemodajalec sam na stroške najemnika.

Najemnik ni upravičen do povračila stroškov in vloženih sredstev v poslovni prostor, razen izjemoma v primerih, ki jih je predhodno pisno izrecno in nedvoumno odobril najemodajalec, in le v tistih primerih, kjer je najemodajalec v takšnih soglasjih izrecno navedel, da se bo znesek dovoljenih vloženih sredstev povrnil najemniku.

Soglasje ali dovolitev posegov ne vsebuje avtomatično tudi najemodajalčevega soglasja za povrnitev vloženih sredstev. Če soglasje ne vsebuje določila, da se potrebna sredstva za dovoljene posege povrnejo najemniku, se šteje, da se posegi dovoljujejo najemniku brez kakršne koli možnosti povračila in se najemnik odpoveduje možnosti zahtevati kakršno koli povračilo vloženih sredstev v poslovni prostor in s tem zvezanih stroškov.

20. člen
(Zapisniška predaja poslovnega prostora)

Ne glede na to, če najemno razmerje preneha sporazumno, z odstopom najemodajalca ali z odpovedjo najemnika ali najemodajalca, je najemnik dolžan vrniti ključne in poslovni prostor, prost oseb in predmetov, v posest najemodajalca, o čemer se sestavi zapisnik, ki ga podpišeta najemnik in najemodajalec.

Opremo poslovnega prostora je najemnik dolžan odpeljati, razen če jo po pisnem dogovoru prepusti najemodajalca brez možnosti povračila.

Dokler najemnik zapisniško ne preda ključev poslovnega prostora najemodajalca, se šteje, da ima poslovni prostor v posesti in je dolžan plačevati najemnino oziroma uporabnino za poslovni prostor do zadnjega dne v mesecu, v katerem zapisniško vrne ključne in poslovni prostor, prost oseb in predmetov, v posest najemodajalca.

Najemodajalec ni dolžan prevzeti ključev poslovnega prostora pred potekom odpovednega roka.

21. člen
(Odpoved in odstop od najemnega razmerja)

Najemodajalec lahko prekine najemno razmerje z odpovedjo najemnega razmerja brez razloga z zakonskim odpovednim rokom enega leta ali odstopi od najemnega razmerja iz krivdnih razlogov brez odpovednega roka.

Komisija odloči o odstopu od najemne pogodbe v naslednjih primerih:

- če najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda,
- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine, obratovalnih ali drugih stroškov več kot dva meseca, pa ga je najemodajalec ali pooblaščenec najemodajalca na to opomnil,
- če najemnik ne začne uporabljati poslovnega prostora, kot je določeno z javnim razpisom ali s pogodbo, oziroma brez upravičenega razloga preneha uporabljati poslovni prostor za več kot dva meseca oziroma ga uporablja le občasno,
- ob stečaju, likvidaciji, ukinitvi oziroma prenehanju pravne osebe ali smrti fizične osebe,
- če najemnik oddaja poslovni prostor v podnajem ali drugačno uporabo,

- če najemnik najetega poslovnega prostora ne uporablja v okviru dejavnosti, ki je določena v najemni pogodbi,
- če najemnik odkloni podpis najemne pogodbe ali dodatka k najemni pogodbi ali se ne odzove povabilu na podpis v 15 dneh, predvsem zaradi uskladitve najemnega razmerja z veljavnimi predpisi ali z dejanskim stanjem,
- če najemnik kako drugače krši najemno pogodbo.

V primeru odstopa od najemne pogodbe je najemnik dolžan vrniti najemodajalcu poslovni prostor v roku 30 dni od sprejetja sklepa komisije.

Komisiji pri odločitvi o odpovedi najemne pogodbe ni potrebno navajati razlogov. O odpovedi pa odloči zlasti v primerih:

- če je poslovni prostor potreben najemodajalcu,
- zaradi javnega interesa,
- zaradi upokojitve, smrti najemnika, prenehanja sposobnosti za opravljanje dejavnosti ter zaradi stečaja, likvidacije ali drugega prenehanja pravne osebe,
- zaradi prenove ali rušitve objekta,
- če je prišlo do spremembe namembnosti poslovne stavbe, v kateri je poslovni prostor,
- v drugih primerih gospodarjenja in upravljanja s poslovnim prostorom.

VII. DOLOČANJE NAJEMNIN

NAJEMNINE ZA POSLOVNE PROSTORE

22. člen (Višina osnovnih najemnin)

Pri določanju mesečne najemnine se upoštevajo izhodiščne najemnine za poslovne prostore za en m² poslovnega prostora po naslednjih dejavnostih oziroma prostorih in območjih:

Dejavnost poslovnega prostora	Območje A	Območje B	Območje C	Območje D
Gostinstvo	2.951,52	5.312,77	4.131,69	3.541,22
Trgovina z neživili	2.214,20	3.541,22	3.097,64	2.657,00
Trgovina z živili	1.475,39	2.360,34	2.066,53	1.771,31
Storitvena	1.844,78	2.950,77	2.508,66	2.213,39
Pisarniška	1.475,38	2.360,34	2.066,53	1.771,31

Poslovni prostor	Območje A	Območje B	Območje C	Območje D
Ateljeji	590,40	738,71	738,71	442,02
Skladišča	737,31	1.180,80	1.032,52	885,63
Garaže in parkirna mesta - pokrita	1.474,62	1.180,80	1.032,52	885,63
Parkirna mesta - nepokrita	17.000,00	10.000,00	6.000,00	5.000,00

Cena je določena mesečno v slovenskih tolarjih za en m², razen za nepokrita parkirna mesta, kjer je določena cena mesečno za eno parkirno mesto.

Ko gre za oddajo več enakih garaž ali parkirnih mest v enem objektu, garažni hiši, sklopu, se za površino garažnega mesta ali garaže vzame povprečna površina enot v tem sklopu oziroma objektu.

Mesečna najemnina oziroma uporabnina za druge najeme in uporabo je določena mesečno na enoto ne glede na območje, in sicer:		
Bančni in drugi avtomati	100.000 SIT/kom	
Bazna postaja za sistem GSM	500.000 SIT/kom	
Bazna postaja za sistem UMTS	900.000 SIT/kom	
Panji na upravnih stavbah in izložbena okna	do 10 m ²	30.000 SIT /kom
	od 10 – 50 m ²	80.000 SIT /kom
	od 50 m ² – 100 m ²	150.000 SIT/kom
	nad 100 m ²	300.000 SIT/kom

23. člen
(Osnovna najemnina za rokodelsko dejavnost)

Cena za rokodelsko dejavnost znaša polovico storitvene dejavnosti.

Za rokodelsko dejavnost se šteje dejavnost obrtnikov, ki opravljajo umetnostno ali domačo obrt.

Komisija lahko pri določitvi rokodelske dejavnosti upošteva mnenje Obrtne zbornice oziroma drugega krovnega organa skupnosti obrtnikov o tem, ali je ponudnikova oziroma najemnikova dejavnost rokodelska dejavnost.

Rokodelska dejavnost se mora v poslovnem prostoru tudi dejansko opravljati. Če obrtnik zgolj prodaja izdelke domače in umetnostne obrti, se za dejavnost določi trgovina z neživili.

Frizerstvo in gostinstvo se v nobenem primeru ne moreta šteti za rokodelsko dejavnost.

24. člen
(Območja)

Območja A, B, C in D za določanje najemnin poslovnih prostorov so razvidna z zemljevida, ki je vsakomur na vpogled v prostorih Mestne občine Ljubljana v času uradnih ur.

Zemljevid območij je dosegljiv na oddelku, pristojnem za gospodarjenje z nepremičninami.

25. člen
(Usklajevanje najemnin)

Vse najemnine se mesečno usklajujejo z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji ali z drugim indeksom v skladu z veljavno zakonodajo.

Tako določena višina najemnine ne vsebuje davka, ki ga plačuje najemnik v skladu z veljavno zakonodajo.

26. člen
(Temelj za določitev osnovne najemnine)

Najemnina je določena z namembnostjo poslovnega prostora.

Status, organizacijska oblika, vrsta registrirane dejavnosti najemnika in druge okoliščine s področja najemnika nimajo vpliva na določitev najemnine.

Možne dejavnosti za poslovni prostor so vnaprej določene z javnim razpisom in komisija odloči, ali ponudnik in njegova dejavnost ustrezata kriterijem in pogojem razpisane dejavnosti. Določitev vrste dejavnosti je izključna pravica najemodajalca in o kasnejšem predlogu za spremembo dejavnosti odloči komisija.

27. člen
(Enotnost najemnine za poslovni prostor)

Poslovni prostor ima enotno najemnino kot celota, vključno z vsemi pripadajočimi prostori.

Cena iz tabele za skladišče velja le za tisto skladišče, ki je samostojen poslovni prostor, sicer pa se za skladišča, ki so del poslovnega prostora, zaračuna najemnina po dejavnosti oziroma najemnini celotnega poslovnega prostora.

Cena najema pripadajočih prostorov, delov, hodnikov, pomožnih prostorov, deležih na skupnih prostorih je enaka dejavnosti oziroma najemnini za najeti poslovni prostor.

Če ima najemnik v najemu isti poslovni prostor za več različnih dejavnosti iz tabele, je dolžan plačevati najemnino za celotni poslovni prostor za tisto dejavnost, katere cena je najvišja.

28. člen
(Osnovna najemnina za kletne poslovne prostore)

Kadar najemodajalec oddaja v najem kletni poslovni prostor za dejavnost gostinstva, trgovine z neživili, trgovine z živili, storitveno ali pisarniško dejavnost, je osnovna najemnina za 15% nižja od osnovne zaradi lege poslovnega prostora v objektu.

Določilo prejšnjega odstavka ne velja za poslovne prostore, ki jih najemodajalec oddaja za druge dejavnosti, zlasti ne za skladišča ali za kletne dele poslovnih prostorov, ki se uporabljajo ali so namenjena za skladišča ali za kletne dele poslovnih prostorov drugih nadstropij katere koli dejavnosti.

29. člen
(Na dražbi določena najemnina)

V primeru oddaje v najem z javno dražbo je osnovna najemnina v najemni pogodbi in po tej odredbi izklicana cena na javni dražbi. Tako izklicana in določena najemnina se usklajuje mesečno z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji.

Najemnina, ki je bila določena oziroma izklicana na javni dražbi, se ne more znižati po določilih te odredbe.

30. člen
(Uporabnina za sejne dvorane)

Oddaja dvoran, sejnih sob, galerij in podobno, ki jih najemodajalec oddaja v najem za krajši čas (po urah ali dnevih), se uredi s pravilnikom, ki ga sprejme župan.

31. člen
(Zapadlost obveznosti plačila in zamuda)

Najemnik poslovnega prostora plačuje najemnino mesečno za tekoči mesec v 20 dneh po izstavitvi računa, najkasneje do 25. v mesecu, razen v primerih, ko je to drugače opredeljeno v najemni pogodbi ali drugače določa prisilni predpis.

Višina najemnine se določi in plačuje le za celoten mesec in se ne deli po dnevih uporabe oziroma najema.

Najemnina se najemniku zaračuna za celoten tekoči mesec, če najemna pogodba začne veljati do vključno 15. v mesecu oziroma so ključi poslovnega prostora najemniku predani do vključno 15. v mesecu. Če pa najemna pogodba začne veljati po 15. v mesecu oziroma so najemniku ključi poslovnega prostora predani po 15. v mesecu, se najemniku najemnina zaračuna za prihodnji mesec. Razen v primeru, če ni z najemno pogodbo določeno drugače.

Določila prejšnjega odstavka se uporabljajo tudi za začetek in prenehanje zaračunavanja znižanja najemnine glede na dan izdaje sklepa Komisije in smiselno za ostale primere, razen v primeru, če komisija v sklepu izrecno ne opredeli drugače.

Obveznost plačila preneha z zadnjim dnevom v mesecu, v katerem je najemnik predal ključe izpraznjenega poslovnega prostora najemodajalcu.

V primeru zamude plačila se zaračunavajo zakonite zamudne obresti od dneva zapadlosti do plačila.

Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati vse stroške, ki nastanejo pri obratovanju objekta, v katerem je najeti poslovni prostor, in druge stroške v zvezi z najemnim razmerjem ter stroške, za katere drugi predpisi določajo, da jih je dolžan kriti najemnik.

V primeru zamude plačila obratovalnih in drugih stroškov, povezanih z najemom, se zaračunavajo zakonite zamudne obresti od dneva zapadlosti do plačila.

32. člen
(Nižja osnovna najemnina – pravica župana)

Za poslovni prostor, ki ni bil oddan v najem kljub dvakratni objavi na javnem razpisu, lahko župan določi do 50% nižjo najemnino, kot jo določa ta odredba, in čas trajanja takšne najemnine v skladu z veljavno zakonodajo in drugimi podzakonskimi predpisi.

Če poslovnega prostora kljub znižani najemnini ponovno ni bilo mogoče oddati, lahko župan zniža najemnino še za dodatnih 20% od osnovne najemnine.

Po tem členu določena najemnina ne sme biti nižja od 30% osnovne najemnine.

Kljub oprostitvi, znižanju oziroma določitvi najemnine po tem členu je najemnik dolžan plačevati vse stroške, ki nastanejo pri obratovanju objekta, v katerem je najeti poslovni prostor, in druge stroške v zvezi z najemnim razmerjem (kot je npr. nadomestilo stavbnega zemljišča) ter stroške, za katere določajo drugi predpisi, da jih je dolžan kriti in plačati najemnik.

V primeru, da se na javni razpis za poslovni prostor po tem členu prijavi več ponudnikov, je mogoče razpisati dražbo v skladu s pravili te odredbe.

33. člen
(Znižanje in oprostitev plačila najemnine)

Za določen čas se lahko zniža ali oprosti plačevanje najemnin v naslednjih primerih:

- kadar gre za nezmožnost opravljanja dejavnosti zaradi bolezni najemnika, 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,
- za čas kratkotrajne nezmožnosti opravljanja dejavnosti iz nepredvidenih vzrokov, na katere najemnik ni mogel vplivati (npr. izpust vode - poplava, požar),
- zaradi izredno slabega stanja poslovnega prostora, vendar največ za 30 % od osnovne najemnine iz tabele,
- političnim strankam v višini 50% osnovne najemnine pod pogoji iz te odredbe,
- za določen čas ali nedoločen čas pa za:
 - javne zavode, zasebne zavode, ustanove in društva; v primeru, če je njihova dejavnost humanitarna ali neprofitna in pomembna za MOL in če vsi našteti ne pridobivajo dohodka na trgu ter so financirani iz javnih sredstev; vendar največ do 60 % od osnovne najemnine iz tabele,
 - sindikate in državni zbor v višini 50% osnovne najemnine,
 - poslovni prostor dejavnosti gostinstva, ki ima prostore za goste v kleti in ima vhod v poslovni prostor v kleti, nima pa neposrednega uličnega dostopa v stavbo, kjer je poslovni prostor, za 30 % od osnovne najemnine iz tabele (to znižanje izključuje dodatno splošno znižanje najemnine za kletne prostore).

34. člen
(Čas trajanja znižanja)

Čas trajanja znižanja ali oprostitve se določi z datumom ali opisno tako, da je čas trajanja določljiv. Če čas trajanja znižanja najemnine ni določen, velja znižanje do preklica ali do nastanka drugih okoliščin, dogodkov ali dejstev, ki jih za prenehanje znižanja določata najemna pogodba ali dodatek k najemni pogodbi.

Znižanje najemnine preneha veljati, ko komisija s sklepom znižanje prekliče. Komisija lahko sklep o dodelitvi znižanja najemnine na predlog strokovne službe prekliče.

Prejšnji odstavek ne velja za znižanja iz 32. člena.

Pri znižanju oziroma oprostitvi najemnine se upoštevajo tudi določila, da je za javne zavode, katerih ustanovitelj je MOL, način zagotavljanja financiranja najemnine urejen z ustanovitvenim aktom.

35. člen
(Znižanje za politične stranke)

Političnim strankam se lahko prizna znižanje najemnine glede na zastopanost v Mestnem svetu MOL, in sicer glede na število svetnikov, ki jih imajo v Mestnem svetu MOL po kriteriju: 10 m² najete površine poslovnih prostorov na enega svetnika.

Za poslovne prostore, ki presegajo kvoto iz prejšnjega odstavka, znižanje ni mogoče in najemnik plačuje polno, 100% najemnino.

Politične stranke, ki v Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana nimajo svojega predstavnika, niso upravičene do znižanja najemnine in plačujejo osnovno, neznižano najemnino za vse najete poslovne prostore.

36. člen
(Postopek odločitve o znižanju)

O znižanju in oprostitvi po prejšnjih dveh členih odloča Komisija.

Pisno mnenje o predlogu oziroma prošnji za znižanje najemnine za javne zavode, zasebne zavode, ustanove in društva izda pristojni oddelek MOL, ki pokriva dejavnost najemnika, za politične stranke, sindikate in državni zbor pa župan.

Za preostala znižanja pa izda pisno mnenje pristojni oddelek, ki gospodari s poslovnim prostorom ali sklepa in upravlja z najemnim razmerjem.

Pozitivno pisno mnenje je pogoj za obravnavo pisnega predloga oziroma pisne prošnje najemnika na seji komisije. Mnenje za komisijo ni zavezujoče.

Znižanja veljajo od dneva sprejetja sklepa dalje.

Če stranka v času odločanja o znižanju še ni najemnica poslovnih prostorov Mestne občine Ljubljana ali ima sklenjeno najemno pogodbo, ki še ni usklajena z določili te odredbe, znižanje najemnine velja šele od dneva, ko je najemnik dolžan plačevati najemnino po najemni pogodbi, ki je sklenjena na podlagi te odredbe.

Znižanje najemnine velja samo v primeru, če najemnik najpozneje v 30 dneh po pisnem vabilu podpiše najemno pogodbo ali dodatek k najemni pogodbi, kjer se določi nova višina najemnine, sicer se sklep komisije o znižanju šteje kot neobstoječ.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

37. člen
(Začetek veljavnosti)

Ta odredba začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

38. člen
(Veljavnost za obstoječe najemnike –
prehodno obdobje za določila glede višine najemnin)

Od dneva veljavnosti se uporablja ta odredba tudi za vse, ki so že najemniki poslovnih prostorov, razen glede določb o višini najemnine.

Določbe o višini najemnine za obstoječe najemnike učinkujejo in se uporablja šele od vključno 1. 10. 2006 dalje. Določilo tega odstavka je potrebno razlagati ozko, restriktivno, zgolj za določbe, ki določajo višino najemnine, ne pa za spremljajoče določbe (kot so npr. določbe o postopkih in načinu usklajevanja višine najemnin).

Za presojo, kdo je obstoječi najemnik, je odločilen datum zapisniškega prevzema poslovnega prostora po obojestransko podpisani najemni pogodbi.

39. člen
(Osnova za usklajevanje)

Najemnine, ki so opredeljene v 22. členu, veljajo in so določene za mesec januar 2006. Od januarja 2006 dalje se zneski mesečno usklajujejo z indeksom cen življenjskih potrebščin v RS.

V primeru prenehanja indeksa cen življenjskih potrebščin ali prenehanja njegove objave se najemnine usklajujejo z drugim ustreznim indeksom oziroma stopnjo rasti v Republiki Sloveniji, ki je objavljena in se statistično vodi ter jo izbere najemodajalec.

40. člen
(Uskladitev osnovnih najemnin)

Najemnine po veljavnih pogodbah, ki so določene drugače, kot določa ta odredba, ali predstavljajo spremembo glede na Odredbo o načinu oddajanja poslovnih prostorov v najem in določanju najemnin (Uradni list RS, št. 14/99 in 16/99), se za dosedanje najemnike uskladijo.

V odredbi določeno osnovno najemnino so najemniki dolžni plačevati od 1. 10. 2006 dalje.

Najemodajalec v konkretnem primeru določi glede na veljavno najemno razmerje, ali se sklenejo dodatki k najemnim pogodbam ali se sklenejo nove pogodbe ali pa učinkujejo določbe te odredbe neposredno. Najemodajalec vedno lahko zahteva podpis nove najemne pogodbe.

Najemniki so dolžni v 15 dneh po prejemu vabila podpisati najemno pogodbo ali dodatek k najemni pogodbi, ki zavezuje najemnike k plačevanju nove najemnine od 1. 10. 2006 dalje, ne glede na datum podpisa ali pričetka veljavnosti dodatka ali nove najemne pogodbe z usklajeno najemnino.

Če najemnik ne podpiše najemne pogodbe ali dodatka k najemni pogodbi v 15 dneh po pisnem vabilu, najemodajalec lahko najemno razmerje odpove.

Določila tega člena veljajo in se uporabljajo tudi za postopek uskladitve znižanih najemnin in za vsa druga usklajevanja najemnin, ki jih določajo prehodne in končne določbe te odredbe.

Najemodajalec za najemna razmerja, kjer najemnik krši najemno pogodbo ali za katere je že vložil sodni postopek odpovedi najemnega razmerja oziroma zahtevo za izpraznitve poslovnega prostora, ni dolžan skleniti nove najemne pogodbe ali aneksa k najemni pogodbi.

Izhodiščne – osnovne najemnine za območje A, za obstoječe najemnike, zoper katere je do 1. 10. 2006 že vložen sodni postopek izpraznitve poslovnega prostora ali je Komisija že sprejela sklep o odpovedi, veljajo šele od trenutka, ko so izpolnjeni vsi naslednji pogoji, in sicer s prvim dnem naslednjega meseca, ko je bil zadnji od pogojev izpolnjen:

- ko je poplačan ves dolg iz naslova neplačanih najemnin ali uporabe poslovnega prostora,
- ko je poplačan ves dolg iz naslova obratovalnih in drugih stroškov,
- ko so odpravljene vse kršitve najemne pogodbe,
- ko so izpolnjene vse druge obveznosti, ki so povezane z najemnim razmerjem,
- ko je umaknjen sodni postopek odpovedi ali izpraznitve poslovnega prostora.

Do izpolnitve pogojev po prejšnjem odstavku ali do vrnitve poslovnega prostora v posest najemodajalcu veljajo in se uporabljajo še vedno zneski najemnin območja A, ki jih določajo predpisi Odredbe o načinu oddajanja poslovnih prostorov v najem in določanju najemnin (Uradni list RS št.: 14/99 in 16/99) oziroma zneski določene najemnine po veljavni najemni pogodbi.

41. člen
(Izjeme pri usklajevanju)

Najemnine v najemnih pogodbah, ki so bile določene na podlagi izvedene javne dražbe, se ne usklajujejo s to odredbo.

Za najemnike, ki so oproščeni plačila najemnine po drugih predpisih (zlasti zakonu, ki ureja uresničevanje javnega interesa za kulturo), se najemna pogodba in najemnina po tej odredbi uskladi, če in ko je najemnik dolžan začeti plačevati najemnino oziroma uporabnino za poslovni prostor.

42. člen
(Uskladitev dejavnosti humanitarne organizacije in društva)

Vse najemne pogodbe, pri katerih je določena društvena dejavnost ali dejavnost humanitarne organizacije, se uskladijo po tej odredbi na dan 1. 10. 2006 tako, da se določi najemnina primarno po namenu, za katerega je namenjen poslovni prostor ali tudi glede na dejansko dejavnost najemnika v poslovnem prostoru.

Če ima najemnik že znižano najemnino in te prehodne določbe veljavnost znižanja podaljšujejo, se znižanje upošteva od osnovne najemnine, ki je določena po tem členu.

43. člen
(Prenehanje znižanja najemnin)

Vsa znižanja najemnine, ki so na dan veljavnosti tega predpisa določena v sedanjih najemnih pogodbah, sklenjenih na podlagi Odredbe o načinu oddajanja poslovnih prostorov v najem in določanju najemnin (Uradni list RS št.: 14/99 in 16/99), prenehajo veljati z dne 1. 10. 2006, razen tistih primerov znižanja najemnin v veljavnih najemnih pogodbah, ki jih enako določa ta odredba oziroma v enakem odstotku ali če ta odredba določa večjo stopnjo znižanja kakor veljavna najemna pogodba.

Najemnine v veljavnih najemnih pogodbah, ki so po tej odredbi znižane v manjši stopnji kot po veljavni najemni pogodbi, prenehajo veljati v tistem delu, ki je večji od dovoljenega znižanja po tej odredbi.

44. člen
(Večje znižanje najemnin)

Najemniki, ki imajo po tej odredbi pravico zaprositi za znižanje najemnine, pa jim po prejšnji odredbi ni pripadala, ali imajo pravico do višjega znižanja najemnine, morajo vložiti pisno vlogo za morebitno pridobitev te pravice.

Prejšnji odstavek velja tudi za najemnike, ki niso uveljavljali pravice do znižanja najemnine na podlagi do sedaj veljavne odredbe.

45. člen
(Uskladitev znižanj najemnin, ki prenehajo veljati)

Najemnine, katerih znižanje je prenehalo, se uskladijo s to odredbo.

Kjer najemna pogodba določa, da znižanje najemnine preneha enostransko, s preklicem, ta odredba predstavlja enostranski javno objavljen pisni preklic najemodajalca. V tem primeru najemnik začne od 1. 10. 2006 plačevati polno najemnino brez podpisa dodatka

k najemni pogodbi, najemodajalec pa vedno lahko zahteva sklenitev dodatka ali nove najemne pogodbe.

K najemnim pogodbam, ki nimajo določila o enostranskem preklicu znižanja, se sklenejo dodatki k najemni pogodbi ali nova najemna pogodba.

46. člen
(Nižja stopnja znižanja najemnin)

Prejšnji člen velja tudi za najemnine v najemnih pogodbah, ki so znižane v manjši stopnji kot po do sedaj veljavni odredbi oziroma najemni pogodbi.

47. člen
(Parkirna mesta)

Najemnina za nepokrita parkirna mesta se določi po tej odredbi, če jih oddaja v najem komisija, ki sicer oddaja poslovne prostore, ali če so del oziroma pripadajoči del poslovnega prostora, sicer pa lahko MOL določi druge cene za najem nepokritih parkirnih mest.

48. člen
(Potek postopkov)

Postopki oddaje, ki so se začeli pred veljavnostjo te odredbe, se z dnem veljavnosti te odredbe nadaljujejo po tej odredbi.

49. člen
(Prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve te odredbe preneha veljati Odredba o načinu oddajanja poslovnih prostorov v najem in določanju najemnin (Uradni list RS, št. 14/99 in 16/99).

Določila Odredbe o načinu oddajanja poslovnih prostorov v najem in določanju najemnin (Uradni list RS, št. 14/99 in 16/99) o višini najemnine veljajo do vključno 30. 9. 2006 za obstoječe najemnike MOL, ki so najemniki na dan veljavnosti te odredbe, razen za posebne primere, ki jim ta odredba določa drug datum.

Določilo 32. člena (nižja osnovna najemnina – pravica župana) stopi v veljavo z dnem veljavnosti te odredbe.

Šifra: _____

V Ljubljani, dne _____.

Mestna občina Ljubljana
županja
Danica SIMŠIČ