

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPANJA**

Mestni trg 1, Ljubljana

Šifra: 3528-52/2006-6

Datum: 13.2.2006

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET**

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta
Mestne občine Ljubljana

NASLOV: Predlog Odredbe o oddajanju poslovnih prostorov v
najem in določanju najemnin

**GRADIVO
PRIPRAVIL:** Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava,
Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami

POROČEVALCI: - Milena NUNIČ, specialistka javne uprave,
načelnica Oddelka za gospodarjenje z nepremičninami
- Melita BAJUK, univ. dipl. ekon.,
vodja Službe za gospodarjenje s poslovnimi prostori
- Primož LAMPIČ univ. dipl. prav., višji svetovalec
- Vanja KOZJEK univ. dipl. prav., svetovalec
- Žiga NOVAK dipl. upr. org. , svetovalec

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za gospodarjenje z nepremičninami

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odredbe o oddajanju poslovnih prostorov v najem in določanju najemnin.

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

Na podlagi 21.člena in 51.člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur.l. RS 72/93, 57/94, 14/95, 26/97, 70/97, 10/98, 74/98, 70/00, 51/02), 80.i.člena Zakona o javnih financah (Ur.l. RS 124/00, 79/01, 30/02, 110/02), v zvezi z Zakonom o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur.l.SRS, št.18/74, 34/88, št.32/00, Ust.odl. št. 5108 Ur.l. RS št. 102/02z dne 28.11.2002), na podlagi Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Ur.l. RS 12/03, 77/03), in 27. člena statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št.26/01 in 28/01.pop. – prečiščeno besedilo), je Mestni svet mestne občine Ljubljana na ____ seji dne _____ sprejel

ODREDBA

o oddajanju poslovnih prostorov v najem in določanju najemnin

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1.člen (predmet urejanja)

S to odredbo se določa postopek oddaje poslovnih prostorov ter način določanja najemnin za poslovne prostore, katerih lastnik ali imetnik pravice uporabe 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 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 podeljuje ustava, zakoni in podzakonski predpisi, da nastopa na prostem trgu nepremičnin, kot eden od lastnikov nepremičnin, da upravlja ter gospodari z nepremičnim premoženjem v svoji lasti.

Po tej odredbi pristojni organi (Komisija) in strokovne službe ne vodijo upravnih postopkov, ne odločajo in ne izdajajo odločb v upravnem postopku, ker lastnik in najemodajalec Mestna občina Ljubljana kot javno pravni subjekt, vstopa pravna razmerja na področju civilnega oz. obligacijskega prava, pri čemer odloča in nastopa kot eden izmed ponudnikov 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.

Komisija odloča po tej odredbi o:

- predlogih za oddajo poslovnega prostora v najem in Komisija predlaga županu sklenitev najemnega razmerja z izbranim ponudnikom
- odpovedih oz. odstopih od najema,
- znižanjih in oprostitvah 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 (javnega razpisa 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 osem dni od dneva objave,
5. druge pogoje v zvezi s stanjem in ureditvijo poslovnega prostora,
6. zahtevo o predložitvi dokazil ponudnika:
 - strokovna 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 v primeru, če izbrani ponudnik ne podpiše izvodov čistopisa najemne pogodbe v 15 dneh po izdanem pisnem sklepu, s katerim Komisija izbere ponudnika, ali po pisnem vabilu na podpis ali če v 15 dneh po vabilu ne prevzame ključev poslovnega prostora ali če ne želi podpisati zapisnika o prevzemu ključev, se šteje, da odstopa od svoje ponudbe, razen iz opravičenih razlogov.
10. kraj, čas in uro, ko si je poslovni prostor mogoče ogledati

Komisija se 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 oz. 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 v vsaj enem javnem glasilu.

Javni razpis se lahko objavi na občinski oglasni deski in na oglasnih deskah objektov 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.

Inštrument finančnega zavarovanja za resnost ponudbe ter za izpolnjevanje pogodbenih obveznosti za neposredne in posredne proračunske uporabnike, lahko komisija šteje kot izpolnjen, če so sredstva za najemnino poslovnega prostora zagotovljena v proračunu oz. v uradnem finančnem načrtu ponudnika.

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 oz. je ustanovitelj ali družbenik ali zastopnik ali pooblaščenec pravne osebe, ki dolga do MOL v preteklosti iz katerega koli razloga ni v celoti poravnala;
- če je ponudnik pravna oseba, pa njen ustanovitelj ali družbenik ali zastopnik ali pooblaščenec pravne osebe, bodisi kot pravna ali fizična oseba, dolga do MOL v preteklosti iz katerega koli razloga ni v celoti poravnala.

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 Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Ur.l. RS 12/03, 77/03) ali na podlagi drugih predpisov, ki določajo način oddajanja v najem nepremičnega premoženja lokalne skupnosti

Strokovna služba lahko brez odločitve komisije sklene najemno pogodbo oz. aneks s pravnim naslednikom najemnika, ki ima isto matično oz. davčno številko.

Inštrument 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 več ne obstaja, 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 posebni primer, podajo oni pisno izjavo v imenu vlagateljcev zahteve za denacionalizacijo.

V. SKLEPANJE IN TRAJANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

9.člen (sklep o oddaji)

O oddaji poslovnega prostora v najem odloči komisija s sklepom.

Odločitev o oddaji sprejme župan na predlog Komisije, s tem ko podpiše najemno pogodbo.

Proti sklepu ni pritožbe.

Sklep o oddaji se vroči na način objavljen v javnem razpisu na način, določen 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 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 določeno število izvodov čistopisa najemne pogodbe v 15 dneh po dnevu vročitve sklepa ali v 15 dneh po pisnem vabilu na podpis ali če v 15 dneh po prejemu vabila za prevzem ključev poslovnega prostora teh 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 oz. ima pripombe na zapisnik o predaji ključev poslovnega prostora in je bil predhodno v javnem razpisu določen čas in ura ogleda poslovnega prostora, ali če si je prostore dejansko ogledal, se šteje za odklonitev podpisa najemne pogodbe in prevzema ključev in se šteje 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 več ne izpolnjuje pogojev za opravljanje dejavnosti, je dolžan vrniti poslovni prostor najemodajalcu.

Dediči so dolžni po smrti zapustnika predati poslovni prostor, prostega 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 najemodajalca 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 vrednost 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 predstavlja en prostor ali skupek prostorov, ki so zaključena celota in se lahko samostojno oddaja v najem.

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 najemodajalec 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 posamični 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 sprememb pri najemniku)

Najemnik je dolžan o vsaki spremembi, ki je v zvezi ali vpliva na najemno razmerje, na izdajanje računov, na plačevanje obveznosti, na dosegljivost najemnika, ali če gre za drugačno pomembno spremembo, 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 dolžan poravnati vse račune, ki se glasijo na najemnika 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 na kateri naslov.

15 . člen (vloge)

Ponudnikom in najemnikom v času trajanja najemnega razmerja pravice po tej odredbi ne pripadajo avtomatsko, temveč jih najemniki oz. 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 ali iz naslova neplačanih najemnin ali iz naslova 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 izvršijo popravila, ker brez teh popravil poslovnega prostora ni več mogoče uporabiti v namen, ki je določen s pogodbo, mora najemnik brez odlašanja, najkasneje v roku 8 dni, to sporočiti najemodajalcu in mu dati za izvedbo popravil primeren rok.

V primeru, da najemnik ne ravna v skladu s prejšnjim členom in ne ravna 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 da ne obstajajo nobene pomanjkljivosti ali ovire najema poslovnega prostora.

Izjemoma je dovoljen takšen poseg najemnika v poslovnem prostoru, ki presega redno vzdrževanje, brez predhodne pisne obvestitve najemodajalca, če je tak poseg nujen, da se odvrne neposredna preteča nevarnost za življenje in zdravje ljudi ali velika premoženjska škoda in je ni 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 izvršil intervencijsko popravilo po prejšnjem odstavku tega člena. Če najemnik zahteve ne izvrši, lahko najemodajalec vzpostavi prejšnje stanje na stroške najemnika.

VI. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

17. člen (načini prenehanje najemnega razmerja)

Najemna pogodba preneha s potekom pogodbenega roka, za katerega je pogodba sklenjena, z odstopom, z 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 tri mesečni 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 najemodajalcu do poteka odpovednega roka, se šteje, da je svojo odpoved preklical.

Odpoved sprejme komisija s sklepom.

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

Ob predaji izpraznjenega poslovnega prostora se sklene primopredajni zapisnik.

18.člen (prenehanje zaračunavanja najemnine oz. uporabnine)

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

Najemnik poleg najemnine oz. uporabnine najemodajalcu odgovarja za škodo, če prostorov po vloženi odpovedi, s katere koli strani, ne preda v postavljenem roku, navedenemu 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 bil 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 kakorkoli 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 oz. jih utrpí najemodajalec v zvezi s sanacijo in obnovo poslovnega prostora in tudi za morebitno izgubo na zaslužku, dohodku oz. dobičku za najemodajalca zato, ker zaradi stanja poslovnega prostora le-tega do izvedene ustrezne sanacije in obnove ne more oddati drugemu najemniku.

Najemodajalec ni dolžan prevzeti poslovnega prostora, dokler niso izpolnjeni vse zahteve iz tega člena. Če poslovni prostor kljub temu zapisniško prevzame, lahko od najemnika naknadno zahteva izpolnitev pogojev oz. 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 avtomatsko 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 kakršnekoli možnosti povračila in se najemnik odpoveduje možnosti zahtevati kakršnokoli povračilo vloženih sredstev v poslovni prostor in s tem zvezanih stroškov.

20. člen (zapisniška predaja poslovnega prostora)

Ne glede če najemno razmerje preneha sporazumno, z odstopom najemodajalca ali z odpovedjo najemnika ali najemodajalca, je najemnik dolžan vrniti ključne in poslovni prostor prostega 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 oz. uporabnino za poslovni prostor, do zadnjega dne v mesecu, v katerem zapisniško vrne ključne in poslovni prostor, prostega 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 najeti poslovni prostor ne uporablja v okviru dejavnosti, ki je določena v najemni pogodbi,
- če najemnik odkloni ali se ne odzove v 15 dneh na podpis najemne pogodbe ali dodatka k najemni pogodbi, 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 najemodajalca 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 najemodajalca,

- 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 oz. prostorih in območjih:

Dejavnost	Območje A	Območje B	Območje C	Območje D
Gostinstvo	5.903,04	5.312,77	4.131,69	3.541,22
Trgovina z neživili	4.428,40	3.541,22	3.097,64	2.657,00
Trgovina z živili	2.950,77	2.360,34	2.066,53	1.771,31
Storitvena	3.689,56	2.950,77	2.508,66	2.213,39
Pisarniška	2.950,75	2.360,34	2.066,53	1.771,31

Poslovni prostor	Območje A	Območje B	Območje C	Območje D
Ateljeji	1.180,80	738,71	738,71	442,02
Skladišča	1.474,62	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 SIT za en m², razen za nepokrita parkirna mesta, kjer je določena cena mesečno za eno parkirno mesto.

Ko se oddaja 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 oz. objektu.

Mesečna najemnina oz. uporabnina za druge najeme in uporabo je določena mesečno na enoto, ne glede na območje, in sicer:				
Drugo:				
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			
Panoji 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 rokodelske dejavnosti)

Cena za rokodelske 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 oz. drugega krovnega organa skupnosti obrtnikov ali je ponudnikova oz. najemnikova dejavnost rokodelska dejavnost.

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

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

24.člen (območja)

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

Zemljevid se nahaja pri strokovni službi, ki skrbi za oddajanje poslovnih prostorov v najem, trenutno: Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami, Služba za gospodarjenje s poslovnimi prostori, Adamič Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana in je objavljen v skladu s tehničnimi možnostmi na spletni strani Mestne občine Ljubljana.

25.člen (usklajevanje najemnin)

Vse najemnine se mesečno usklajujejo z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji ali se usklajuje 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 iz 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 ustreza 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 samostojni poslovni prostor, sicer pa se za skladišča, ki so del poslovnega prostora, zaračuna najemnina po dejavnosti oz. najemnini celotnega poslovnega prostora.

Cena najema pripadajočih prostorov, delov, hodnikov, pomožnih prostorov, deležih na skupnih prostorih je enaka dejavnosti oz. 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 dejavnost, katere cena je višja.

28.člen (osnovna najemnina za kletne poslovne prostore)

Kadar se odda v najem kletni poslovni prostor za dejavnost gostinstva, trgovine z neživili, trgovino 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 se oddajo 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 oz. 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 se oddajajo v najem za krajši čas (po urah ali dnevih), se uredi s pravilnikom, ki ga sprejme županja.

31. člen (zapadlost obveznosti plačila in zamuda)

Najemnik poslovnega prostora plačuje najemnino mesečno in to 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 celotni mesec in se ne deli po dnevih uporabe oz. najema.

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

Prejšnji odstavek se uporablja tudi za začetek in prenehanje zaračunavanja znižanja najemnine glede na dan izdaje sklepa Komisije in smiselno za ostale primere. Razen, če komisija izrecno v sklepu ne opredeli drugače.

Obveznost plačila preneha z zadnjim dnevom v mesecu, v katerem je najemnik predal ključne 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 in stroške, za katere določajo drugi predpisi, da jih je dolžan kriti najemnik.

V primeru zamude plačila obratovalnih in drugih stroškov, zvezanih 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 se poslovni prostor, kljub znižani najemnini ne odda, 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 oz. 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) in 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 možno 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:

- 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 do 30 % osnovne najemnine iz tabele.

- političnim strankam v višini 50% osnovne najemnine pod pogoji iz te odredbe za določen ali nedoločen čas pa v primerih:

- za: javne zavode, zasebne zavode, ustanove in društva; v primeru če je njihova dejavnost humanitarna ali neprofitna in pomembna za MOL in če vsi naštetih ne pridobivajo dohodka na trgu in so financirani iz javnih sredstev; vendar največ do 60 % osnovne najemnine iz tabele.
- sindikati in državni zbor, v višini 50% osnovne najemnine
- za poslovni prostor dejavnosti gostinstva, ki ima prostore za goste v kleti in ima vhod v poslovni prostor v kleti in nima neposrednega uličnega dostopa v objekt v katerem se nahaja poslovni prostor, za 30 % osnovne najemnine iz tabele. (to znižanje izključuje dodatno splošno znižanje najemnine za kletne prostore)

34. člen (trajanje 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 trenutkov, dogodkov ali dejstev, ki jih za prenehanje znižanja določa 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 oz. 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 - število svetnikov, ki jih imajo v Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana po kriteriju: 10 m² najete površine poslovnih prostorov na enega svetnika.

Za poslovne prostore, ki presegajo kvoto iz prejšnjega odstavka znižanje ni možno 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 oz. prošnji za znižanje najemnine za javne zavode, zasebne zavode, ustanove in društva izda pristojni oddelek MOL, ki pokriva dejavnost najemnika, za politične stranke, sindikate, državni zbor pa županja.

Za ostala 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 oz. 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 najemnik poslovnih prostorov Mestne občine Ljubljana ali ima sklenjeno najemno pogodbo, ki še ni usklajena z določili Odredbe ali 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 najkasneje 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 (pričetek 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 učinkuje 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 uporabljajo šele od vključno 1.6.2006 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.

Najemnine so določene v slovenskih tolarjih in se spremenijo v valuto Evropske unije – Euro, ko bo državni predpis določil, da je uradna plačilna valuta Euro, po tečaju, ki ga bo določal sprejeti državni predpis ali uradna objava. V primeru nejasnosti najemodajalec določi kateri objavljeni uradni tečaj bo uporabil pri izdaji računa.

Najemnine se lahko že prej izstavljajo v Eurih v skladu z veljavnimi državnimi predpisi.

V primeru prenehanja indeksa cen življenjskih potrebščin ali prenehanja njegove objave, se najemnine usklajujejo z drugim ustreznim indeksom oz. stopnjo rasti v Republiki Sloveniji, ki je objavljen in se statistično vodi, ter ga 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 (Ur.l. št.: 14/99, 16/99), se za dosedanje najemnike uskladijo.

V odredbi določeno osnovno najemnino so najemniki dolžni plačevati od 1.6.2006 dalje.

Najemodajalec v konkretnem primeru določi glede na veljavno najemno razmerje, ali se sklenejo dodatki k najemnim pogodbam ali se sklenejo nove pogodbe ali 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 na plačevanje nove najemnine od 1.6.2006 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 vsa druga usklajevanja najemnin, ki jih določajo prehodne in končne določbe te odredbe.

41.člen (izjeme od usklajevanja)

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 Zakon o uresničevanju javnega interesa za kulturo (ZUJIK) Ur.list.št. 96/02), se najemna pogodba in najemnina po tej odredbi uskladi, če in ko je najemnik dolžan začeti plačevati najemnino oz. uporabnino za poslovni prostor.

42.člen (uskladitev dejavnosti humanitarne organizacije in društva)

Vse najemne pogodbe, kjer je določena društvena dejavnost ali dejavnost humanitarne organizacije, se uskladijo po tej odredbi na dan 1.6.2006 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 (Ur.l. RS št.: 14/99, 16/99), prenehajo veljati z dne 1.6.2006. Razen tistih primerov znižanja najemnin v veljavnih najemnih pogodbah, ki jih enako določa ta odredba oz. 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 prenehanih znižanj najemnin)

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 objavljeni pisni preklic najemodajalca. V tem primeru najemnik začne od 1.6.2006 plačevati polno najemnino, brez podpisa dodatka k najemni pogodbi. Najemodajalec pa vedno lahko zahteva sklenitev dodatka ali nove najemne pogodbe.

K najemnim pogodbam, ki določila o enostranskem preklicu znižanja nimajo, 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 zdaj veljavni odredbi oz. 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 oz. pripadajoči del poslovnega prostora, sicer pa lahko MOL določi druge cene za najem nepokritih parkirnih mest.

48.člen (tek postopkov)

Postopki oddaje, ki so se začeli pred veljavnostjo te odredbe, se z dnevom 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 (Ur.l. RS št.: 14/99, 16/99).

Določila Odredbe o načinu oddajanja poslovnih prostorov v najem in določanju najemnin (Ur.l. RS št.: 14/99, 16/99) o višini najemnine veljajo do vključno 31.5.2006 za obstoječe najemnike Mestne občine Ljubljana na dan veljavnosti te odredbe.

Št. : _____

V Ljubljani, dne _____.

Mestna občina Ljubljana

Županja

Danica SIMŠIČ

1. pravni temelj za sprejem Odredbe o oddajanju poslovnih prostorov v najem in določanju najemnin (v nadaljevanju Odredba)

- Zakon o lokalni samoupravi (Ur.l. RS 72/93, 57/94, 14/95, 26/97, 70/97, 10/98, 74/98, 70/00, 51/02), - pravna podlaga za sprejem Odredbe zlasti 21.člen, ki določa, da je pravica in dolžnost lokalnih skupnosti, da upravljajo s svojim premoženjem
- Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur.l.SRS, št.18/74, 34/88, št.32/00, Ust.odl. št. 5108 Ur.l. RS št. 102/02 z dne 28.11.2002), določa temeljne pojme in okvirje, za določila Odredbe (določa pravila za način sklepanja, trajanja in prenehanja najemnega razmerja, predvsem pa definira, kateri prostori se štejejo za poslovne prostore)
- Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Ur.l. RS 12/03, 77/03), konkretizira načine in postopke pri oddajanju in upravljanju s poslovnimi prostori
- Zakon o javnih financah (Ur.l. RS 124/00, 79/01, 30/02, 110/02), - z namenom preglednosti in gospodarnosti določa postopke po katerih morajo država in občine upravljati s svojimi nepremičninami – poslovnimi prostori (80.i. člen, 111.čl. in drugi členi, ki določajo postopke upravljanje s premoženjem občin)
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št.26/01 in 28/01.pop. – prečiščeno besedilo), 27. člen, ki daje Mestni svetu Mestne občine Ljubljana pristojnost za sprejemanje predpisov Mestne občine Ljubljana

2. Ocena stanja in razlogi za pripravo nove Odredbe o oddajanju poslovnih prostorov v najem

Oddelku za gospodarjenje z nepremičninami gospodari s:

- 362 objekti v katerem so poslovni prostori
- od tega je 97 v postopku denacionalizacije
- 1100 poslovnih prostorov *
- od tega je 150 garaž
- dejavnosti
 - 3 % atelje
 - 2 % garaže
 - 4 % gostinstvo
 - 13 % humanitarne dejavnosti in društva
 - 41 % pisarniška
 - 8,5 % skladišča
 - 16 storitvena
 - 11 trgovina z živili
 - 1,5 trgovina z neživili

Oddajanje poslovnih prostorov predstavlja prihodek Mestne občine Ljubljana. Takšno upravljanje mora biti urejeno in regulirano z naprej znanimi pravili v podzakonskih predpisih za čim večji nadzor in učinkovitost ter s tem tudi transparentno za ponudnike in javnost.

Postopki so regulirani na državni ravni v okviru obligacijskih predpisov, kot sta med najbolj splošnimi Obligacijski zakonik in Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur. list SRS, št.18/74, 34/88, 32/00, ust.odl. Ur.list št. 102/02).

Določila omenjenih predpisov so presplošna, zato jih je potrebno dodatno regulirati s podzakonskimi predpisi. Izrecno se pričakuje s strani zakonodajalca in s strani javnosti od Mestne občine Ljubljana, ki je ena največjih lastnic nepremičnin v javnem sektorju, zlasti pa nesporno največji ponudnik nepremičnin na področju lokalne samouprave, da bo sprejela predpis, ki celovito regulira področje oddajanja poslovnih prostorov v najem.

Mestna občina pri upravljanju s premoženjem – oddajanjem v najem tehta med nasprotnimi interesi. Tako, da v prvi vrsti skrbi, da pridobi čim več dohodka (kar je prioriteta in skladno z načelom gospodarnosti), istočasno pa skrbi za razvoj panog oz. dejavnosti, ki jih opravljajo najemniki, ki so pomembne za mesto in širšo skupnost, pa zaradi neprofitne narave ne morejo pridobiti prostorov na prostem trgu nepremičnin ali jih mesto in prebivalci potrebujejo. Ob tem v okviru možnosti skrbi tudi za raznovrstnost dejavnosti in spodbuja posamezne dejavnosti.

Postopki morajo biti takšni, da postopek oddaje poteka čim hitreje, učinkovito, pri tem pa se izbere najemnika, ki je v skladu s postavljenimi splošnimi smernicami Mestne občine Ljubljana. S predpisom je določen kolektivni nadzor nad oddajanjem v najem (Komisija) ter javno znanimi cenami, ki jih določi Mestni svet, kot organ mestne občine, ki sprejema proračun.

Z določili predpisa so ponudnikom v naprej znani pogoji najema.

Razlog za predlagane spremembe je v prilagajanju sprejetim državnim predpisom in istočasno novo nastalim življenjskim situacijam ter poskus izboljšanja upravljanja in gospodarjenja s premoženjem Mestne občine Ljubljana.

Z novim predpisom se predpisi lokalne skupnosti prilagajajo zakonodaji in se dodajajo neke nove ugotovitve, predvsem pa se odpravlja prevelika togost predpisov, ki ne omogoča prilagajanja izjemnim situacijam pri oddaji v najem. V novem predpisu so dodane tudi varovalne določbe za najemodajalca, pri točkah, ki so se pokazale za nedorečene v praksi, pred sodišči, in na katere so opozorili posamezni nadzorni organi.

Postopek oddaje je bolj razdelan, razširjen, bolj podrobno ter jasno so opredeljene in razmejene pravice in dolžnosti najemnika in najemodajalca, kar pri kasnejših sodnih sporih pomaga k učinkovitejšemu zaključevanju sodnih postopkov. Predvsem pa deluje preventivno, da do sporov ne pride oz. v manjšem merilu.

V novem predpisu je postopek ter pravice in obveznosti predstavljen bolj transparentno, saj so upoštevana tudi določila iz več zakonov in predpisov, za katere najemniki niso vedeli in je bilo očitano najemodajalcu, da je želel namenoma določene zadeve zamolčati.

Pravice in dolžnosti so z odredbo javno objavljene in s pogoji najema je ponudnik seznanjen v naprej, zato ne more naknadno ugovarjati, da je prišlo do nesporazuma ali ugovorov, da je bilo "mišljeno" nekaj drugega.

3. Razlogi in cilji, zakaj je akt potreben

Razlogi:

- Prilagoditev določil Odredbe novi zakonodaji predvsem Zakonu o javnih financah (Ur.l. RS 124/00, 79/01, 30/02, 110/02) in Uredbi o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Ur.l. RS 12/03, 77/03)
- Določitev enotnega režima oddajanja vseh poslovnih prostorov, ki so v lasti MOL in ureditev postopka in cene najema za garaže, reklamne panoje, bankomate ipd.
- Preciziranje določil Odredbe, za katera se je v praksi izkazalo, da zaradi nejasnosti generirajo sodne spore in nesporazume med strankami
- Omogočanje izrednega znižanja najemnine za poslovne prostore, ki jih ni mogoče oddati, kljub večkratnim razpisom

- institucionaliziranje ugotovitev in generalnih sklepov Komisije za oddajanje poslovnih prostorov v najem
- prenos pristojnosti pri odločanju o višini najemnine na oddelke, ki podpirajo določeno skupino najemnikov

Cilji:

- usklajenost Odredbe z zakonskimi predpisi
 - enak status vseh najemnikov poslovnih prostorov v lasti MOL
 - oddaja tudi tržno manj zanimivih poslovnih prostorov
 - večja fleksibilnost oddajanja poslovnih prostorov
 - zagotavljanje dejavnosti pomembne za občane MOL, s financiranjem najemnin pri Oddelkih pristojnih za dejavnost najemnikov
 - ožvitev mestnega jedra s kvalitetno ponudbo izdelkov in storitev v poslovnih prostorih v lasti MOL
 - pridobivanje sredstev iz naslova najemnin
-
- učinkovito in gospodarno upravljanje s fondom poslovnih prostorov in garaž
 - večja možnost za manjkajoče dejavnosti najemnikov v poslovnih prostorih
 - večja preglednost oddajanja poslovnih prostorov v najem
 - večja pravna varnost za obe stranki
 - hitrejše in jasno reševanje sodnih sporov
 - vnaprej znan postopek oddajanja v najem
 - vnaprej znane pravice in dolžnosti najemodajalca in najemnika
 - pregled nad znižanji najemnine
 - prilagoditev predpisov v praksi in trgu povpraševanja po poslovnih prostorih
 - možnost oddaje za nižjo ceno, če ni ponudnika
 - prilagajanje ponudbe izjemnim situacijam in trgu povpraševanja

Obrazložitev za razloge in cilje:

Trenutno že velja Odredba o načinu oddajanja poslovnih prostorov v najem in določanju najemnin (Ur.l. RS št.: 14/99, 16/99), (v nadaljevanju Odredba) ki ureja omenjeno problematiko, vendar naj bi jo predlagani akt nadomestil. Zato predstavimo razloge za njeno spremembo oz. nadomestitev z novim predpisom.

V predlog odredbe smo vključili večino določb veljavne Odredbe, kljub temu pa smo se zaradi preglednosti postopka oddaje poslovnih prostorov odločili, da ne predlagamo sprememb in dopolnitev veljavne odredbe, pač pa v celoti pripravimo novo besedilo. Da bi bile predlagane spremembe opaznejše, smo jih v predlogu zapisali z debelejšim tiskom.

Odredba že velja in se je v praksi izkazala za učinkovito in se uspešno izvaja. Zaradi posamičnih primerov, postopkov, prilagoditve veljavni zakonodaji, pa je potrebno sprejeti nekaj popravkov, ki predstavljajo spremembe in dopolnitve. Istočasno pa se dodajo tudi določila, ki izboljšajo učinkovitost, urejenost in preglednost področja urejanja. Poudarjamo, da so se v veliki meri obstoječa določila izkazala za učinkovita in dobra, zato smo jih ohranili in v večini le dopolnili.

V osnovi gre zgolj za dopolnitve in spremembe veljavne odredbe. Sodobne smernice pravnega sprejemanja predpisov (tudi praksa lus-software in slovenska javnost) gre v smeri, da se objavi predpis v prečiščenem besedilu. Takšen predpis je izrazita prednost za vse, (zlasti za tiste, ki niso pravno podkovani), saj predstavlja bistveno boljšo preglednost.

Ne gre namreč za bistvene dopolnitve, so pa te dopolnitve obsežne in razširjene po vsej odredbi, s čimer bi odredbo naredile nepregledno in zamudno za iskanje veljavnih pravil.

Zato se v predlogu sprejema celotno besedilo novega predpisa in ne le spremembe. Izrecno smo naklonjeni sprejetju nove odredbe v celoti in ne z dopolnitvami. Iz tega razloga tudi nismo delili predpisa na predpis, ki bi urejal splošne določbe, na predpis, ki bi urejal konkretnije predpise, in na predpis, ki bi urejal postopek, saj se potem ne ve, kateri predpisi

veljajo in kam naj najemniki pogledajo za veljavno zakonodajo. S takšno rešitvijo ima stranka zbrane vsa veljavna določila na enem mestu, v enem aktu.

Razlog je torej, da se v enem predpisu sprejema celoten sistem postopkov, ki se veže na oddajanje poslovnih prostorov v najem. S tem se približa zakonodajo ljudem, torej tistim, katerim je tudi namenjena. S tem se tudi izognemo očitkom, da smo želeli s spremembami karkoli prikriti.

Dopolnitve in spremembe Odredbe so potrebne primarno iz razlogov, ki jih terja prilagoditev republiški zakonodaji, ki ureja področje državnih pomoči. Področje znižanja najemnin je namreč potrebno uskladiti z veljavno zakonodajo. (način spremljanja in dodeljevanja znižanih najemnin, zlasti področja, ki ga pokriva Oddelek za gospodarske dejavnosti in turizem).

Ker pa se odredba že dopolnjuje, se istočasno izkoristi možnost, da se vpeljejo spremembe in dopolitve, ki so se v času njenega izvrševanja izkazale za potrebne.

Pri pripravi besedila niso sodelovale le službe najemodajalca, ampak so bili opravljeni delovni sestanki tudi s predstavniki najemnikov, ki so podali pripombe na pripravljeno besedilo, tako da predstavlja predlagano besedilo odredbe usklajenost interesnih skupin najemodajalca in najemnika.

Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami, Služba za gospodarjenje s poslovnimi prostori in Komisija za oddajanje poslovnih prostorov v najem bodo lažje zagovarjali odločitve, če bodo te vnesene v novo odredbo. Včasih je Komisija za oddajanje poslovnih prostorov v najem reševala probleme celovito z generalnimi sklepi, da je omogočila enakopravno obravnavo vsem najemnikom. (npr. uvedba bančne garancije pri vseh ponudnikih za najem). Potrebno in smiselno je, da se ugotovitve komisije vgradijo v novo odredbo in tako povzdignejo v naprej znane, javno objavljene postopke, pravice in dolžnosti najemnikov in najemodajalca ter pogoje najema.

Nova odredba želi čim bolj gospodarno upravljati s poslovnimi prostori in garažami, s pridobivanjem čim večjega dohodka, nuditi večjo varnost najemodajalcu in preglednost za najemnike. Uvaja pa tudi nove ugodnosti za najemnike. Istočasno se povečuje nadzor in prenos pristojnosti za odločanje o znižanjih najemnine na druge oddelke, kjer je bil zaradi odsotnosti neposrednega sodelovanja s pristojnimi oddelki velik odliv prihodka.

Istočasno pa koristi odredba tudi najemnikom, ker omogoča dodatna znižanja v tistih izjemnih situacijah, ko jih prej odredba ni omogočala (npr. če katerega prostora, kljub večkratnim javnim razpisom ni mogoče oddati v najem. Pripominjamo, da je to do zdaj redkost in še vedno obstaja povpraševanje po poslovnih prostorih Mestne občine Ljubljana).

4. Poglavitne rešitve

4.1. Splošne določbe

Splošno določajo predmet urejanja (oddajanje poslovnih prostorov in garaže, ki so v lasti Mestne občine Ljubljane) in pristojne organe, ki pri postopkih in odločanju sodelujejo, Komisijo za oddajanje poslovnih prostorov v najem, kot krovni organ, ki odloča o sklepanju, trajanju in prenehanju najemnega razmerja, strokovne službe pa izvršujejo njene odločitve (sklepe).

Smiselno se določila nanašajo tudi na oddajanje garaž v najem, kjer so mišljene tako samostojne garaže, kot tudi pokrita parkirna mesta v garažnih hišah, pa tudi nepokrite parkirne prostore (slednji z omejitvami 47.člen).

4.2. Oddaja z javnim razpisom

Tukaj odredba realizira Uredbo o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Ur.l. RS 12/03, 77/03), ki zahteva, da se poslovni prostori oddajajo v najem z javnim razpisom, ne določa pa postopka, vseh potrebnih dokumentov, točnih pogojev razpisa in ostalih podrobnosti.

Postopek je standarden, klasičen, kot že obstaja ter je utečen. Predpisuje potrebne dokumente, ter dokazila, ki jih ponudniki predložijo, da lahko kandidirajo na razpis. Vsebuje določila o postopku in obvezne sestavine javnega razpisa.

Popravljen je določbe o preklicu izbire ponudnika, saj so ponudniki blokirali odločanje in oddajanje, ko so bili izbrani, niso pa želeli prevzeti podpisati najemne pogodbe ali prevzeti ključev poslovnega prostora.

Nov je 5. člen, ki dodatno varuje najemodajalca, da se dolžnikom ali bivšim dolžnikom več ne oddajajo poslovni prostori. Če so enkrat zlorabili najemodajalca, ne morejo prositi za nov najem. Tako se približuje najemodajalec ravnanju lastnikov na prostem trgu, saj mora MOL ravnati kot dober gospodar. Ne glede, na katerem področju se odkrije, da ponudnik nekaj dolguje MOL, to vpliva na izbiro ponudnika. Tudi v primeru neizpolnjevanje obveznosti na katerem koli drugem področju, vpliva na odločanje pri oddaji v najem. Enako ni primerno, da bi poskušal najemnik spremeniti firmo in pod pretvezo ponovni postati najemnik MOL, če je imel do MOL v preteklosti kot ustanovitelj druge firme nekorekten odnos, oz. so bile s takšno osebo težave, to vpliva na odločanje pri oddaji.

6. člen je izkaz, da je Komisija za oddajanje poslovnih prostorov v najem pri izbiri najemnika svobodna. Nihče ne more zahtevati od najemodajalca, da izbere katerega koli v javnem razpisu. To ni javno naročilo, saj javni razpis ne smemo in ne moremo enačiti z javnim naročilom. Če najemodajalec meni, da izbor med ponudniki ni gospodaren ali ni primeren za MOL, se lahko razpis ponovi. Vse to je v skladu z ustavnim načelom pravice lastnika, da svobodno razpolaga in upravlja s svojo lastnino. (V mejah zakona, ki pa takšnega ravnanja ne prepoveduje).

4.3. neposredna oddaja

Ta sklop določb ureja način in primere, ko je mogoče oddati poslovni prostor brez javnega razpisa.

Vladna Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Ur.l. RS 12/03, 77/03) bolj restriktivno določa, veliko manj izjem in možnosti za neposredno oddajo mimo javnega razpisa, kakor to določa veljavna Odredba, smo v novi odredbi črtali vse možnosti neposredne oddaje, ki jih je določala veljavna Odredba in se sklicujemo na uredbo vlade.

2.odst. 60. člena Uredbe določa možnost neposredne oddaje poslovnega prostora v najem:

- v primeru oddaje nepremičnin v najem, če je država manj kot 50% solastnik nepremičnine,
- če je glede na ocenjeno vrednost najemnine in trajanje najema predviden letni prihodek od oddaje nepremičnine, nižji od 1.000.000 tolarjev, od oddaje premoženja pa 500.000 tolarjev
- če javna ponudba ni uspela, v roku dveh mesecev po neuspeli javni ponudbi,
- v primeru oddaje stvarnega premoženja izključno za potrebe nevladnih humanitarnih organizacij ali organizacij oziroma društev mladih, ki delujejo na področju šolstva, znanosti ali športa, zdravstva ali sociale ter kulture ali človekovih pravic,

- če se stvarno premoženje odda osebi javnega prava in gre za oddajo za določen čas, ki ne sme biti daljši od deset let, ali če se stvarno premoženje 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 dvajset let,

Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami, Služba za gospodarjenje s poslovnimi prostori stoji na stališču, da so določila Uredbe odločno preozke, saj so neživiljenjske.

Ne dovoljujejo sklepanja najemne pogodbe brez javnega razpisa v življenjskih primerih: npr. če je potrebno začasno preseliti najemnika v drug poslovni prostor zaradi adaptacije poslovnega prostora; če mu je pogodba za določen čas potekla; če bi želela dva obstoječa najemnika MOL zamenjati poslovne prostore med seboj; če je s.p. prerasel dejavnost in bi želel delovati kot d.o.o.; in podobno.

V tej smeri je služba poslala podrobno obrazložitev in pobudo na ministrstvo za dopolnitev in spremembo uredbe vlade, vendar za naše primere ni razumevanja.

Najemnikom ne moremo razložiti, da tak postopek zahteva od nas država in nas Mestno občino Ljubljana obtožuje birokratskih postopkov.

Ker je ustavno sodišče v enem primeru že razveljavilo določila pravilnika občine, ki je drugače urejal neposredno oddajo v najem, kakor jo ureja veljavna vladna Uredba, v odredbi zgolj povzemamo določila uredbe.

4.3. Oddajanje prostorov v denacionalizaciji

Je predpis, ki tudi že sedaj velja, da se brez dovoljenja denacionalizacijskih upravičencev prostori ne oddajajo v najem, saj je že tako veliko slabe volje, da posegamo v premoženje bodočih lastnikov in jim vsiljujemo najemnike, zlasti če ti ne želijo zapustiti poslovnega prostora po vrnitvi upravičencu. Veliko raje dobijo upravičenci prazen poslovni prostor v posest.

4.4. Sklepanje in trajanje najemnega razmerja

Določen je postopek po trenutku odločitve komisije, da se poslovni prostor odda v najem določenemu subjektu.

Postopek je utečen, učinkovit, zato so dodane še nekatere določbe, ki ga bolj precizirajo in je bolj predstavljen javnosti.

Dodane so predvsem določbe, ki ščitijo najemodajalca, če se ponudnik upira podpisu najemne pogodbe, za katerega je kandidiral, da se izognemo namenskem oz. preračunljivemu izsiljevanju in pospešimo postopka oddaje v najem, t.j. skrajšamo čas od izbire ponudnika, do podpisa pogodbe in izročitve ključev poslovnega prostora.

Dodane so tudi določbe o prenehanju najemnega razmerja, če se najemnik upokoji ali če pravna oseba preneha in v primeru smrti najemnika opozorilo dedičem na dolžnost vrnitve poslovnega prostora. Najemnik poslovnega prostora je namreč lahko le oseba, ki je usposobljen in registriran za takšno poslovno dejavnost. Za izbiro novega najemnika pa je potrebno spoštovati republiško zakonodajo, zlasti omenjeno Uredbo, ki praviloma določa javni razpis.

Pomemben je tudi 11.člen, saj opredeljuje definicijo poslovnega prostora iz Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur. list SRS, št.18/74, 34/88, 32/00, ust.odl. Ur.list št. 102/02), ki ga je MOL razlagal in razlaga tistim najemnikom, ki imajo ugovore, da ni nikjer določeno, da se lahko odda poslovni prostor le kot celota.

Služba je do sedaj delovala po teh načelih na podlagi zakona, ki pa niso bila posebej zapisana v odredbi. Dejstvo je, da je člen povzetek sedanjega stanja urejenosti poslovnih prostorov in je potreben za enakopravno obravnavanje najemnikov ter za normalno funkcioniranje službe.

Gre zato, da se sedanji princip sprejme tudi v veljavnem predpisu, da najemniki ne postavljajo vedno istih in svojih zahtev po razdelitvi prostorov. Kot najemodajalec imamo namreč pravico, da MOL postavlja pogoje najema, druga stran pa jih sprejme ali ne.

Poudarjena je prepoved oddajanja v podnajem, saj MOL stoji na stališču, da oddaja poslovni prostor tistemu, ki ga dejansko uporablja in potrebuje, nikakor pa ne podpira pridobivanje dobička najemnikov z najemnino podnajemnikov ali drugačne, nenamenske uporabe prostora.

Enako so navedene določbe, da mora biti najemnik aktiven pri obveščanju najemodajalca o spremembah na njegovi strani (sedež, račun, prejemanje pošte, itd.), kar na žalost najemniki to ne razumejo kot samoumevno in se potem izgovarjajo v sodnem postopku, da računov niso prejeli na novi naslov, ki ni bil nikoli sporočen najemodajalcu.

Prav tako je pomembno poudariti, da pravice ponudnikom ne pripadajo samoumevno, vendar jih morajo v skladu s predpisom aktivno zahtevati. Če stranka ne ravna aktivno, ne pridobi pravice. Velja predvsem za znižanja najemnine, ki se ne določajo avtomatsko.

V 16.členu so pomembna opozorila, da mora najemnik o pomanjkljivostih poslovnega prostora ali o drugih pripombah, ki jih ima, takoj opozoriti najemodajalca. Večina ugovorov neplačnikov je namreč ta, da je bil prostor neprimeren za opravljanje dejavnosti, da je bil v slabem stanju ali da so najemnika motile druge stvari. Najemnik pa prostora ni zapustil, v njem je deloval in ni urgiral. Sliši se samoumevno, da se je z delovanjem v prostoru strinjal s stanjem prostora, vendar za sodišče to ni tako samoumevno in je potrebno dokazovati, da je bil prostor primeren za opravljanje dejavnosti. Opustitev dolžnosti obveščanja, bi pomenilo strinjanje s stanjem prostora tudi po veljavnem podzakonskem predpisu in zmanjšalo možnost ugovora.

4.5. Prenehanje najemnega razmerja

Povzete so določbe, ki so se izkazale za učinkovite v najemnih pogodbah in v sklepih Komisije za oddajanje poslovnih prostorov v najem.

Zlasti, da je prenehanje obveznosti plačila vezana na predajo ključev izpraznjenega poslovnega prostora najemodajalcu. Tega neposredno (ampak samo posredno) ne določa noben zakon ali podzakonski predpis. Najemniki so pogosto ključ vrnili hišniku ali prostor enostavno zapustili in menili, da je najemno razmerje prenehalo. S temi določili so dodatno opozorjeni, najemodajalec pa je zavarovan.

Dodane so tudi določbe o povzročni škodi, saj najemniki grozijo, da bodo potrgali inštalacije v poslovnem prostoru (ki so jih brez soglasij izvedli) in jih moramo posebej opozoriti, da gre v takem primeru za odškodninski zahtevek. Pri dokazovanju bo predlagano določilo v pomoč.

Pod tem poglavjem so tudi določila o prepovedi poseganja ali preurejanja poslovnega prostora. Kljub določilom v najemni pogodbi, da so posegi v poslovnem prostoru prepovedani brez pisnega predhodnega soglasja najemodajalca, se srečujemo s tožbami za povračilo nedovoljeno vloženih sredstev v poslovni prostor (vsebinsko je največ takšnih ugovorov) in mukotrpno dokazovati pred sodišči, da so bili posegi nedovoljeni.

Našteti so primeri, v katerih se sprejme takojšnji odstop od pogodbe iz krivdnih razlogov.

4.6. Določanje najemnin

Bistveno glede najemnin je poudariti, da se osnovna cena najemnin v tabeli dejavnosti ne spreminja in ostaja enaka, kot v zdaj veljavni Odredbi o načinu oddajanja poslovnih prostorov v najem in določanju najemnin (Ur.l. RS št.: 14/99, 16/99) saj se je izkazala za primerno tržnim razmeram. To je določeno in poudarjeno tudi v prehodnih določbah.

V odredbo so prepisane sedaj veljavne najemnine, ki veljajo na januar 2006. Osnovne najemnine, ki jih določa veljavna Odredba iz leta 1999 so se namreč usklajevale od aprila 1999 dalje z indeksom cen življenjskih potrebščin v RS, zato izgledajo nominalno višje, kakor so objavljene v Uradnem listu iz leta 1999, dejansko pa po višini ostajajo enake, kot jih določa veljavna odredba.

Prvotna tabela je sedaj jezikovno bolj razdeljena na najemnine, ki izhajajo iz dejavnosti in na najemnine, ki izhajajo iz samega poslovnega prostora, saj sta se prej mešali dejavnosti in namembnost prostora.

Da bi razumeli sistem najemnin, je bistveno naslednje pravilo: Poudarjamo, da se osnovna najemnina določa glede na poslovni prostor – na namembnost poslovnega prostora, ki jo razpiše oz. določi najemodajalec. Kasnejše morebitno znižanje pa se presoja glede na subjekt-najemnika, ki ima prostor v najemu. (To je zdaj izrecno poudarjeno v 25.členu predloga)

Spremembe so predvsem v načinu določanja in odobritve znižanja najemnin.

V tabeli ni več najemnin za humanitarne organizacije in društva, kajti to je bil neustrezen pojem po zgoraj navedenem sistemu najemnin. Poslovni prostor ne more biti že v osnovi namenjen za društvo. Oddaja se pisarno, storitev, itd., če pa takšen prostor najame društvo, potem lahko ima znižano najemnino. Ne more pa zato, ker je društvo, imeti posebno najemnino. Tako bi lahko imela vsaka organizacijska oblika najemnika posebno najemnino. Temelj za oddajo ni najemnik, temveč poslovni prostor in izhajati moramo pri določitvi najemnine iz poslovnega prostora.

Tako se je zdaj dogajalo, da so društva, ki so se prijavila na javni razpis, zahtevala znižano najemnino za društvo že v osnovi, čeprav je bil na javnem razpisu prostor razpisan za pisarniško dejavnost, nato pa na osnovno nižjo najemnino (za društva) uveljavljali še znižanje za 60%.

Novost je uvedba rokodelske dejavnosti, katere osnovna najemnina je določena znatno nižje, saj predstavlja zgolj polovico najemnine, ki je določena sicer za storitvene dejavnosti. Določilo je bilo vneseno po posvetovanju z interesnimi skupinami ter v skladu s smernicami in programi Mestne občine Ljubljana, v smislu spodbujanja starih obrti, oživljanja starega mestnega jedra, raznolikosti, turistične pestrosti, ter utripa mesta Ljubljane in želji po ohranitvi dejavnosti, ki nosijo manj dobička (npr. čevljarstvo).

V 26.členu Odredba uporablja in konkretizira Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur.l.SRS, št.18/74, 34/88, št.32/00, Ust.odl. št. 5108 Ur.l. RS št. 102/02), ko se veže na definicijo poslovnega prostora, da se oddaja poslovni prostor kot celota. Najemniki so napačno razlagali, če ima nek poslovni prostor en prostor za skladišče, da se za tisti prostor plačuje najemnino za skladišče. To ne drži. Čisto vsak poslovni prostor ima določene pomožne prostore ali WC, vendar so to del enotnega poslovnega prostora, ki se kot tak oddaja v najem. Najemnina je določena za skladišče, če gre za samostojno zaključeno celoto, ki jo je moč oddati ločeno. Takšna je tudi sprejeta praksa strokovne službe in je pri najemnikih naletela na razumevanje, razen nekaterih redkih izjem, ki pa so po naravi problematični najemniki.

Zgoraj omenjena definicija poslovnega prostora, kot zaključene celote, ki se lahko oddaja ločeno, je večjega pomena, kakor izhaja na prvi pogled. Iz povedanega izhaja, da ne more najemnik odpovedati le dela poslovnega prostora, temveč le en poslovni prostor, ki je zaključena celota. Imamo primer, ko nismo sprejeli takšne nemogoče odpovedi najemnika, in smo na prvi stopnji sodišča uspeli z zahtevkom. Takšne in podobne primere želimo preprečiti z jasnimi določilom v predpisu.

Prav tako se s tem prepreči fiktivno oddajanje v najem, da bi nekdo najel prostor za storitveno dejavnost, potem pa na 1 m² metru začel trgovino z neživili (najemnina za to dejavnost je višja) in se postopno razširil čez ves poslovni prostor. Zato tudi določba, da se za poslovni prostor, kjer se opravlja več dejavnosti hkrati, določi najemnina za najvišjo.

Za kletne poslovne prostore je novost, da je najemnina za določene dejavnosti v osnovi nižja za 15 %.

Dodana so določila o najemnini za sejne dvorane.

V 31.členu so določila o načinih plačila in posledicah plačilne nediscipline, kar je koristno v sodnih postopkih izterjave neplačanih najemnin in odstopu od najemnega razmerja zaradi neplačevanja.

Zelo pomembna novost je 32. člen, ki daje županu možnost, da predlaga, da se določen poslovni prostor odda v najem po nižji ceni, če je bil razpis dvakrat neuspešen. Varstvo dveh javnih razpisov je pomembno, da ne bi javnost očitala, da je bil komu dodeljen poslovni prostor nepravilno. Pod to določbo so mišljeni predvsem poslovni prostori v starem mestnem jedru, ki jih ne bi mogli oddati v najem. Kot pa je razvidno MOL s tem nima problemov, saj so prostori prazni, zaradi denacionalizacijskih postopkov in visokih najemnin privatnih lastnikov lokalov. Če prostor ni oddan, je to zgolj izjema zaradi njegovih lastnosti. Zato se določba razširi na celotno območje Ljubljane.

Znižanja so v višini in osnovi enako določena, samo združena v 33.členu. Poleg javnih zavodov je dodana možnost znižanja zasebnim zavodom. Dodano je tudi znižanje za gostinstvo v kletnih prostorih, ker je najemnina velika in bi bilo nepravilno, da bi imel ulični vhod enako ceno, kot kletni vhod.

Dodatno je specificirano in spremenjeno pravilo za znižanje za politične stranke (35.člen), ki je zdaj vezano na število svetnikov, ki jih ima politična stranka v mestnem svetu in na mandat svetnikov. Smiselno je upoštevana zakonodaja v državnem zboru, saj so ugodnosti stranke razdeljene glede na zastopanost v državnem zboru, glede na uspeh na volitvah.

Določen je tudi postopek, kako najemnik zaprosi za znižanje najemnine in postopek Komisije za oddajanje poslovnih prostorov v najem pri odločanju o znižanjih in delitvi pristojnosti v posameznem delu. Mnenje o znižanju podaja oddelek, ki pokriva dejavnost najemnika, saj on najbolj pozna najemnika ali je njegova dejavnost takšna, da znižanje omogoča.

4.7. Prehodne in končne določbe

Bistvena vsebina prehodnih določb je v temu, da določa, kako je s primeri znižanih najemnin, ki jih nova odredba več ne določa in postopek usklajevanja najemnih pogodb.

Ker odredba znižanih najemnin več ne določa, to ne pomeni, da so subjekti pravico do znižanja izgubili, pač pa se le odločanje o znižanju in način zagotavljanja denarnih sredstev za najemnine prenese na drugi nivo odločanja – na posamične oddelke MOL.

In sicer:

- znižanja najemnine se ohranijo, kakor veljajo že sedaj
- izvzame se tisti del znižanih najemnin, ki se nanaša na državne pomoči, tako da se prenese odločanje in zagotavljanje denarnih sredstev za pokritje najemnine - namesto znižanja na pristojni oddelek (gospodarske dejavnosti, umetniki, rokodelci)

Od zdaj naprej se bo najemnikom, kot so umetniki – subjekti, ki opravljajo samostojno kot poklic dejavnost ustvarjanja kulturnih vrednot, druge pravne ali fizične osebe in organizacijske oblike, ki nastopajo na trgu ter je njihova dejavnost pomembna za MOL plačevati polno najemnino za poslovni prostor.

Bodo pa ti subjekti lahko zaprosili za denarne pomoči za plačilo najemnine pri pristojnem oddelku. To je izrazito boljša rešitev, saj predstavlja preglednost nad porabo proračunskega denarja. Dejstvo je, da vsako znižanje najemnine predstavlja odhodek neplačanih najemnin. Do sedaj je oddelek izdajal mnenja za znižanja najemnin. Ker oddelkom ni bilo potrebno financirati denarja iz lastnega proračuna, so bila znižanja splošna in pogosta. Zdaj pa bo moral najemnik zaprositi in izkazati interes za pridobitev denarja. V primeru, ko mora MOL odtegniti sredstva iz proračuna, bo preglednost, enakopravnost nad denarnimi (državnimi) pomočmi najemnikov preglednejša in popolnejša in pričakujemo manjši odliv sredstev.

To tudi zahteva zakonodaja s področja državnih pomoči. Nesporno gre pri financiranju najemnikov s strani MOL za državno pomoč, zato je takšna ureditev, tudi prilagajanje zakonodaje državnim predpisom, ki zahtevajo tovrstno regulativo in preglednost in nalagajo v kakšnem obsegu, načinu in v katerih primerih je takšna pomoč dopustna.

Najemniki bodo lahko vložili prošnje na pristojni oddelek za pridobitev državnih pomoči oz. sredstev za financiranje najemnine za poslovni prostor.

42. člen pa popravlja tako imenovani tujek v sistemu najemnin, saj "dejavnost društev" kot taka ne obstaja, saj vsa društva opravljajo eno izmed dejavnosti, ki je določena v odredbi in takšno dejavnost je potrebno plačevati (npr. izobraževanje je storitvena dejavnost, sedež društva, sestanki članov, je pisarniška dejavnost, itd.). Organizacijska oblika najemnika ni temelj za določanje "osnovne" najemnine poslovnega prostora. Znižanje najemnine za društva za 60% pa odredba ohranja. Znižanje za 60% pomeni izdatno znižanje najemnine.

47. člen, ki govori o parkirnih mestih je varovalka, da ne bi prišla določila odredbe v kolizijo z drugimi predpisi MOL, ki urejajo oddajo parkirnih površin.

V 40. členu je še splošno določilo, ki nalaga uskladitev najemnih pogodb z novo odredbo, če je najemnina po pogodbi različna od te odredbe in pokriva vse primere novih najemnin. Če najemnik ne sprejme nove najemnine, je to razlog za odstop od najemnega razmerja.

5. ZAKLJUČKI

Sprejem odredbe je potreben že zaradi uskladitve s spremenjeno zakonodajo, poleg tega pa pričakujemo, da bo spremenjena Odredba omogočila hitrejše in preglednejše oddajanje poslovnih prostorov, da bo zaradi možnosti znižanja najemnin omogočila oddajo prostorov, ki jih sedaj nismo mogli oddati in s tem višje prihodke proračuna iz naslova oddajanja.

Poleg tega pa želimo obdržati tudi določila odredbe, ki so omogočala, da izbira najemnikov ni vezana izključno na njihovo sposobnost plačevanja najemnine, pač pa omogoča izbiro najemnikov, ki ponujajo zanimive in kvalitetne izdelke, storitve in programe.

Z novo odredbo je postopek najemanja, pravice in obveznosti najemnika in najemodajalca za ponudnike preglednejši, transparentnejši. Odpravlja dosedanje nejasnosti, zmanjšuje možnost nastanka sporov in omogoča hitrejše ter učinkovitejše reševanje sporov, če bodo nastali.

S prenosom pristojnosti zniževanju najemnin za dejavnosti, ki ne zmorejo plačevanja najemnin, so pa za mesto in občane pomembne, v obliko denarnih pomoči, za katero so pristojni Oddelki MOL, ki te dejavnosti pokrivajo, bo omogočen preglednejši, strokovnejši in ne nazadnje pravičnejši dostop, do poslovnih prostorov za te kategorije najemnikov.

PRIPRAVIL:

Primož LAMPIČ univ. dipl. prav.

VODJA SLUŽBE

Melita BAJUK, univ. dipl. ekon.

NAČELNICA

Milena NUNIČ
specialistka javne uprave