Na podlagi Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, 102/02), Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02 in 56/02), Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 29/99 in 24/03) in 7. člena Statuta Mestne občine Slovenj Gradec (Uradni list RS, št. 29/99, 24/03 in 106/05) je Občinski svet Mestne občine Slovenj Gradec na 40. seji dne 4. 7. 2006 sprejel

O D L O K

O ODDAJANJU POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se določa postopek in ureja način oddajanja v najem poslovnih stavb, poslovnih prostorov in garaž, (v nadaljevanju: poslovni prostori), ki so v lasti Mestne občine Slovenj Gradec, in način določitve najemnin.

2. člen

Za poslovno stavbo se šteje stavba, ki je namenjena za poslovne dejavnosti in se v ta namen pretežno tudi uporablja.

Za poslovni prostor se šteje prostor, namenjen za poslovno dejavnost in je v poslovni stavbi ali poslovno – stanovanjskem objektu. Sestavlja ga en ali več prostorov, namenjenih za poslovno dejavnost, ki so praviloma gradbena celota in imajo poseben vhod.

3. člen

Register poslovnih prostorov, ki so v lasti Mestne občine Slovenj Gradec, in register sklenjenih najemnih pogodb za te poslovne prostore vodi organ občinske uprave, pristojen za upravljanje in gospodarjenje s poslovnimi prostori v okviru proračunskega sklada za stanovanjske zadeve, ki je na podlagi Odloka o ustanovitvi proračunskega sklada za stanovanjske zadeve pristojen za gospodarjenje s poslovnimi stavbami in prostori (v nadaljnjem besedilu: pristojni organ).

II. ODDAJA POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

4. člen

Upravičenci do najema poslovnih prostorov so pravne in fizične osebe, ki opravljajo poslovno ali drugo dovoljeno dejavnost.

5. člen

Poslovni prostor se odda v najem s pogodbo na podlagi:

1. javnega zbiranja ponudb ali

2. z neposredno pogodbo.

6. člen

Javna ponudba je na nedoločen oziroma na nedoločljiv krog oseb naslovljeno javno vabilo k dajanju ponudb za najem, pod vnaprej določenimi pogoji in se objavi v sredstvih javnega obveščanja, na oglasni deski občine, na njenih spletnih straneh in praviloma tudi v enem od časopisov, ki izhajajo na območju celotne občine Slovenj Gradec Na podlagi sklepa župana se razpis lahko objavi tudi v drugih sredstvih obveščanja.

Postopek oddaje v najem na podlagi javne ponudbe se lahko prične po poteku 15 dni od objave javnega vabila k dajanju ponudb za najem. Ponudbe ponudniki oddajo na obrazcih razpisne dokumentacije, ki vsebuje vse potrebne podatke in informacije o načinu in pogojih oddaje poslovnega prostora v najem.

V objavi javne ponudbe mora biti navedeno:

1. lokacija, velikost poslovnega prostora, predvidena dejavnost in višina izklicne najemnine veljavne v času objave;

2. čas, za katerega se poslovni prostor odda v najem;

3. drugi pogoji v zvezi s stanjem in ureditvijo poslovnega prostora, ki jih mora ponudnik izpolnjevati, kot npr. urejenost in opremljenost poslovnega prostora, podatke o morebitnem deležu potrebnih vlaganj ali sovlaganj najemnika pri obnovi ali prenovi poslovnega prostora;

4. navedbo prilog in dokazil, ki jih mora ponudnik priložiti ponudbi, kot npr. strokovna usposobljenost, opis in program dejavnosti, višino ponujene najemnine, dokazila o finančnem stanju ponudnika ter druga dokazila, zahtevana z razpisom;

5. način obveščanja o oddaji poslovnega prostora oziroma izbiri ponudnika, način in rok sklepanja pogodbe, pogoje plačila varščine ter druga napotila in pojasnila, ki so določena z razpisno dokumentacijo.

V primeru, da v postopku zbiranja ponudb do roka, določenega z pozivom za javno zbiranje ponudb, ne prispe nobena ponudba, poziv za javno zbiranje ponudb ostaja na spletnih straneh občine in njeni oglasni deski kot javno vabilo k dajanju ponudb v najem do prve prispele popolne vloge.

7. člen

Ponudbe z zahtevanimi listinami in dokazili se pošljejo po pošti ali oddajo v vložišču na naslov, ki je naveden v objavi javne ponudbe v posebej zaprti kuverti. Odpiranje ponudb je javno.

Ponudbe, ki so prispele po roku (nepravočasne ponudbe) ali pravočasne, vendar nepopolne ponudbe pristojni organ zavrže in o tem obvesti župana ter ponudnike. Pristojni organ zavrže tudi vloge ponudnikov, ki že imajo v najemu poslovni prostor, vendar kršijo določila najemne pogodbe ali imajo druge neporavnane obveznosti do občine.

2.1. Neposredna oddaja

8. člen

Poslovne prostore lahko župan odda v najem na podlagi neposredne pogodbe v naslednjih primerih:

1. če je Mestna občina Slovenj Gradec manj kot 50% solastnik poslovnega prostora;

2. če je glede na ocenjeno vrednost najemnine in trajanje najema predviden letni prihodek od oddaje poslovnega prostora nižji od 1,000.000 SIT oziroma 4.170 EUR;

3. če javna ponudba ni uspela, v roku dveh mesecev po neuspeli javni ponudbi;

4. če najemnik v isti stavbi, kjer že ima v najemu poslovni prostor, pridobi dodatne poslovne prostore ob pogoju, da je poslovne prostore mogoče povezati;

5. če se mora dosedanji najemnik izseliti iz poslovnih prostorov zaradi rušenja ali drugih urbanističnih razlogov;

6. če gre za začasno preselitev najemnika zaradi prenove ali rekonstrukcije;

7. če najemnik želi zamenjati poslovni prostor z drugim najemnikom, pa pristojni organ oceni, da je taka zamenjava v korist občine;

8. če se oddaja poslovni prostor državnim organom, vaškim in četrtnim skupnostim, političnim strankam (ki so praviloma zastopane v občinskem svetu), organizacijam in ustanovam s področja kulture, izobraževanja, zdravstva, otroškega varstva, socialnega varstva in društvom, ki izvajajo neprofitno dejavnost;

9. če gre za oddajo dela poslovnega prostora in dosedanji najemnik s tem soglaša;

10. če se poslovni prostor odda osebi javnega prava in gre za oddajo za določen čas, ki ne sme biti daljši od deset let, ali če gre za oddajo poslovnega prostora 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;

11. če nadaljujejo z dejavnostjo najemnika njegovi ožji družinski člani, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje dejavnosti in pod pogojem, če je dosedanji najemnik dosegel upokojitev ali umrl;

12. če nadaljujejo z dejavnostjo najemnika delavci, ki so bili pri njem zaposleni zadnji dve leti in izpolnjujejo pogoje za opravljanje dejavnosti;

13. zaradi statusne spremembe najemnika v skladu z veljavno zakonodajo za opravljanje iste dejavnosti.

III. POSTOPEK ZA ODDAJO POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

3.1. Odločanje o oddaji v najem

9. člen

Postopek oddaje poslovnih prostorov vodi po postopku, ki je določen s tem odlokom in veljavnimi predpisi, ki urejajo razpolaganje z občinskim in državnim premoženjem, pristojni organ občinske uprave oziroma s strani župana imenovana komisija.

10. člen

Na temelju izvedenega postopka in predlagane izbire o oddaji poslovnih prostorov v najem odloča župan oziroma po njegovem pooblastilu direktor občinske uprave.

11. člen

Pri izbiri najugodnejšega ponudnika se upoštevajo naslednji kriteriji:

– izpolnjevanje vseh razpisnih pogojev;

– ponujena višina najemnine za poslovni prostor;

– drugi kriteriji, določeni z razpisom.

Kadar v razpisu ni vnaprej točno določena namembnost poslovnega prostora, se pri izbiri upošteva tiste ponudnike:

– pri katerih je dejavnost najbolj usklajena z opredelitvami o razvoju občine, mesta in kraja;

– pri katerih gre za najmanj zastopane dejavnosti, ali za dejavnosti, po katerih je največje povpraševanje;

– katerih dejavnosti so združljive s prostorskimi, gradbenimi in arhitektonskimi ter drugimi pogoji poslovnega prostora;

– pri katerih je, glede na njihovo dosedanje delo ali strokovno usposobljenost, mogoče pričakovati, da bodo uspešno opravljali poslovno dejavnost.

12. člen

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

Javno dražbo izvede pristojni organ s smiselno uporabo določb veljavne Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin.

13. člen

Poslovni prostor se praviloma odda v najem za nedoločen čas.

14. člen

Za določen čas se oddajo v najem poslovni prostori v naslednjih primerih:

– če se načrtuje ali pričakuje odstranitev poslovnega prostora iz urbanističnih razlogov;

– če se pričakuje ali načrtuje sprememba lastništva poslovnega prostora;

– če obstaja dvom, da zainteresirani prosilec ne bo izvrševal svojih pogodbenih obveznosti;

– iz drugih utemeljenih razlogov glede na naravo posameznega primera.

Pristojni organ 30 dni pred potekom najemne pogodbe iz prvega odstavka tega člena preveri, ali najemnik izpolnjuje vse obveznosti iz najemne pogodbe, zlasti če pravočasno plačuje najemnino za poslovni prostor.

Ob izpolnjevanju vseh obveznosti najemnika, se po preteku enega leta lahko sklene najemna pogodba za nedoločen čas.

Če najemnik in najemodajalec ne skleneta nove najemne pogodbe za nedoločen čas, najemno razmerje preneha z dnem, ki je naveden v najemni pogodbi iz prvega odstavka tega člena.

Za najem poslovnih prostorov za določen čas se smiselno uporabljajo določila 6., 7. in 8. člena tega pravilnika.

3.2. Sklenitev najemnega razmerja

15. člen

O odločitvi župana o izbiri najugodnejšega ponudnika se obvesti vse ponudnike v roku 15 dni. Zoper sklep o izbiri najugodnejšega ponudnika ni pritožbe.

Z izbranim ponudnikom se sklene najemna pogodba najkasneje v roku 30 dni po odločitvi o izbiri.

Če ponudnik ne podpiše najemne pogodbe v navedenem roku, Mestna občina Slovenj Gradec zadrži plačano varščino. Ponudnikom, ki niso uspeli, se varščina brez obresti vrne v roku, določenem v objavi javne ponudbe. Varščina se ponudniku šteje v najemnino.

V primeru, da izbrani ponudnik ne sklene najemne pogodbe v navedenem roku, Mestna občina Slovenj Gradec izvede ponovni razpis, skladno z določbami tega odloka ter zakonskih in podzakonskih predpisov, ki urejajo to področje.

16. člen

Najemno razmerje nastane s sklenitvijo pisne najemne pogodbe.

Najemna pogodba mora vsebovati:

– podatke o lokaciji in površini poslovnega prostora;

– navedbo dejavnosti, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru;

– določilo o višini najemnine in načinu plačila;

– določilo o uporabi skupnih prostorov in naprav v stavbi;

– čas, za katerega se sklene najemna pogodba;

– določila o obratovalnih stroških in stroških vzdrževanja ter drugih stroških, ki bremenijo najemnika glede poslovnega prostora in skupnih delov ter naprav v stavbi;

– odpovedni rok ter odpovedni razlogi;

– določilo, da se pri večji obnovi ali preureditvi poslovnega prostora sklene z najemnikom posebna pogodba glede vračila stroškov vlaganj;

– o pravici vstopa najemodajalca ali upravnika v poslovni prostor in pravici ogleda oziroma pregleda ob prisotnosti najemnika;

– ukrepe varstva pred požarom;

– ostale obveznosti najemnika, ki izhajajo iz uporabe poslovnega prostora.

17. člen

Če narekujejo potrebe, se lahko najemnikom iz 9. točke 8. člena tega odloka dodeli poslovni prostor v souporabo. Souporabniki so dolžni spoštovati dogovorjeni način souporabe poslovnega prostora in ravnati v skladu s hišnim redom, na način, da s svojim ravnanjem ne bodo ovirali drugih souporabnikov poslovnega prostora in stavbe. Glede načina souporabe, uradnih ur in ostalih razmerij v zvezi s souporabo poslovnega prostora se sklene posebni dogovor.

18. člen

Najemnik ne sme brez soglasja občine oddajati poslovnega prostora ali dela poslovnega prostora v podnajem.

Najemnik in podnajemnik skleneta na podlagi tega pravilnika, pisnega soglasja najemodajalca in medsebojnega dogovora posebno podnajemno pogodbo, ki ne sme biti na škodo najemodajalca. Izvod podnajemne pogodbe je najemnik dolžan predložiti najemodajalcu.

V primeru kolizije med določili najemne in podnajemne pogodbe veljajo določila najemne pogodbe.

Podnajemnik lahko ob soglasju najemnika vstopi v najemno razmerje z najemodajalcem neposredno, brez javnega razpisa.

IV. NAČIN IN MERILA ZA DOLOČITEV NAJEMNIN

19. člen

Župan s sklepom sprejme višino izhodiščne najemnine za poslovne prostore.

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

– območje, kjer se poslovni prostor nahaja;

– dejavnost, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru;

– kvaliteto poslovnega prostora.

20. člen

Območja, na katerih se nahajajo poslovni prostori, so razvrščena v območja, kot jih določa Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča.

21. člen

Po dejavnosti se poslovni prostori razvrstijo v naslednji skupini:

– neprofitne dejavnosti,

– profitne dejavnosti.

Neprofitne dejavnosti po tem odloku so dejavnosti, ki jih opravljajo:

– javni zavodi in zavodi, katerih ustanoviteljica ali soustanoviteljica je Mestna občina Slovenj Gradec, ki je (večinski) financer njihove dejavnosti ali pa je po predpisih odgovorna za zagotavljanje prostorskih pogojev za izvajanje njihovih dejavnosti;

– državni organi, službe in druge ustanove, katerih ustanoviteljica je država;

– javni zavodi in zavodi, katerih ustanoviteljica je Mestna občina Slovenj Gradec in (večinski) financer Republika Slovenija;

– organizacije in društva, ki delujejo v javnem interesu ali so v posebnem interesu občine;

– nevladne humanitarne organizacije ali organizacije oziroma društva, ki delujejo na področju šolstva, znanosti ali športa, zdravstva, sociale ter kulture ali človekovih pravic;

– politične stranke.

22. člen

Glede kvalitete se poslovni prostori razvrščajo po vzdrževanosti in starosti poslovnega prostora.

23. člen

V primeru oddaje v najem z javno ponudbo je najemnina izračunana po tem odloku kot izklicna mesečna najemnina.

24. člen

Najemnik poslovnega prostora plačuje najemnino tekoče mesečno, in sicer v 15 dneh po izstavitvi računa, ki se izstavi za tekoči mesec, razen v primerih, ko je to drugače opredeljeno v najemni pogodbi.

Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati vse stroške, ki nastanejo pri obratovanju poslovnega prostora in stavbe, v katerem je najeti poslovni prostor. Najemnik je dolžan izvajati tekoča popravila in vzdrževanja poslovnega prostora in opreme, vključno z morebitno zamenjavo opreme, ki se poškoduje zaradi zunanjih vplivov. Najemnik je zavezan k poravnavi stroškov popravil, ki so posledica nepravilne oziroma malomarne uporabe, ter drugih obveznosti skladno s predpisanimi standardi vzdrževanja.

V primeru zamude plačila se zaračunavajo zakonske zamudne obresti.

25. člen

Župan lahko oprosti plačila najemnine invalidske in humanitarne organizacije, ki delujejo v javnem interesu, druge neprofitne organizacije, krajevne skupnosti, politične stranke ter društva, če si predhodno pridobijo mnenje pristojnega organa občinske uprave, s katerim se potrjuje delovanje najemnika izključno v skladu z deklariranim namenom iz tega člena.

Najemniki iz prejšnjega odstavka plačujejo za poslovne prostore stroške obratovanja in druge stroške, povezane z najemnim razmerjem.

26. člen

Javna podjetja in javni zavodi, katerih ustanoviteljica ali soustanoviteljica je Mestna občina Slovenj Gradec, praviloma ne plačujejo najemnine po tem odloku za uporabo prostorov, ki so jim z odlokom ali posebnim sklepom dodeljeni v uporabo oziroma v upravljanje, za namen izvajanja njihove dejavnosti. Način uporabe in morebitne obveznosti se določijo s pogodbo.

27. člen

Za določen čas se lahko oprosti ali zniža plačilo najemnine, vendar največ do 50 odstotkov v naslednjih primerih:

– kadar najemnik ne more opravljati dejavnosti zaradi bolezni, ki traja neprekinjeno dlje kot 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 vzdrževalnih del pri odpravi posledic poškodovanja poslovnega prostora iz razlogov, ki niso na strani najemnika;

– kadar gre za uresničevanje politike občine pri spodbujanju podjetništva v občini;

– v drugih upravičenih in utemeljenih razlogih.

O znižanju oziroma oprostitvi plačevanja najemnine in dobi oprostitve oziroma znižanja plačevanja najemnine odloči župan s sklepom.

V. VZDRŽEVANJE IN VLAGANJE V POSLOVNE PROSTORE

28. člen

Najemnik je dolžan najeti poslovni prostor vzdrževati v zapisniško prevzetem stanju, upoštevajoč normalno obrabo v skladu s standardi vzdrževanja. Nujna popravila je najemnik dolžan takoj sporočiti najemodajalcu oziroma upravljavcu, vendar najkasneje v treh dneh. Najemnik je dolžan odpraviti škodo na poslovnem prostoru oziroma skupnih prostorih, ki jo je povzročil sam.

Najemnik je dolžan poslovni prostor uporabljati kot dober gospodar. Po prenehanju najemnega razmerja je najemnik dolžan poslovni prostor s ključi vrniti v stanju, v kakršnem ga je prevzel. Ob predaji poslovnega prostora se sestavi primopredajni zapisnik.

29. člen

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

30. člen

Najemniku poslovnega prostora se lahko odda v najem urejen, delno urejen ali neurejen poslovni prostor oziroma poslovni prostor, ki ga je potrebno za določeno dejavnost v celoti obnoviti.

31. člen

Najemnik in najemodajalec se s posebno pogodbo dogovorita o obsegu in obliki potrebnih del ter načinu izbire izvajalca za usposobitev poslovnega prostora. Na podlagi ocene potrebnih vlaganj v poslovni prostor, ki jo pridobi najemodajalec, in zbranih ponudb, se ugotovi potrebna višina investicijskih vlaganj, potrebnih za usposobitev poslovnega prostora.

Kolikor najemnik preseže znesek dogovorjenih vlaganj oziroma je zainteresiran za večji vložek sredstev od zneska ocene, se navedeni presežek vloženih sredstev praviloma šteje kot nepovratni strošek v breme najemnika.

Dogovorjena potrebna vlaganja najemnika se upoštevajo najemniku za določen čas v obliki dogovorjene znižane najemnine ali v celoti oproščene najemnine, kar se določi v pogodbi iz prvega odstavka, ki je sestavni del najemne pogodbe.

32. člen

Med trajanjem najemnega razmerja najemnik ne sme brez soglasja najemodajalca:

– spremeniti, zožiti ali razširiti predmet poslovanja v poslovnem prostoru;

– izvršiti drugih statusnih sprememb, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru;

– izvajati preureditvenih del v poslovnem prostoru.

Soglasje k spremembam med trajanjem najemnega razmerja iz prejšnjega odstavka daje pristojni organ.

VI. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

33. člen

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

Najemna pogodba sklenjena za nedoločen čas, preneha z odpovedjo, in sicer s potekom odpovednega roka, ki ga določa najemna pogodba, razen v primeru, če se najemodajalec in najemnik dogovorita za skrajšanje roka in ob pogoju, da poslovni prostor ne bo prazen.

34. člen

Najemodajalec ima pravico odpovedati najemno pogodbo v skladu z določbami zakona, tega odloka in najemne pogodbe.

35. člen

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

– če najemnik dva meseca ne plača najemnine ali obratovalnih stroškov;

– če najemnik v roku treh mesecev od prejema opomina ne opravi del, potrebnih za vzdrževanje poslovnega prostora, ki jih je dolžan opraviti na lastne stroške ali poslovni prostor uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;

– če najemnik uporablja poslovni prostor na način, s katerim druge najemnike ali stanovalce ovira oziroma moti pri normalni uporabi njihovih poslovnih prostorov ali stanovanj in je bil predhodno pisno opozorjen;

– če najemnik brez predhodnega dovoljenja upravnega organa oziroma brez predhodnih soglasij najemodajalca izvaja nedovoljene gradbene posege v poslovni prostor;

– če najemnik ne pridobi oziroma izgubi dovoljenje za obratovanje v poslovnem prostoru;

– če najemnik brez opravičenih razlogov preneha uporabljati poslovni prostor za več kot dva meseca ali ga uporablja občasno;

– če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost, in zato poslovni prostor sam potrebuje;

– če najemnik preneha opravljati dejavnost ali če namesto dejavnosti, določeni v najemni pogodbi, brez soglasja najemodajalca opravlja drugo dejavnost oziroma uporablja poslovni prostor v drug namen, kot je določeno s pogodbo;

– če najemnik odpove pri pristojnem organu obrtno dejavnost, ali mu je le-ta odvzeta oziroma, je zoper njega zaključen stečajni postopek;

– če najemnik odda poslovni prostor v podnajem brez soglasja občine;

– če najemnik ne podpiše nove najemne pogodbe, skladno z določbami tega odloka;

– če najemnik ne izpolnjuje terminskih in drugih pogojev, določenih z najemno pogodbo oziroma pogodbo o lastnih ali skupnih vlaganjih za poslovni prostor;

– če najemnik kljub opominu ne poravna obratovalnih ali drugih stroškov ali ne odpravi pomanjkljivosti ugotovljene s strani inšpekcijskih služb;

– če najemnik ne izvaja predpisanih ukrepov požarnega varstva.

36. člen

Najemnik lahko kadarkoli, brez navedbe razloga, odpove najemno pogodbo z 90-dnevnim odpovednim rokom.

VII. ODDAJANJE GARAŽ V NAJEM

37. člen

Javna ponudba za oddajo garaž se objavi na krajevno običajen način, na oglasnih deskah stanovanjskih in poslovnih stavb v neposredni bližini garaž.

Določbe tega člena se ne uporabljajo za garaže, ki so sestavni del posameznih stanovanj ali poslovnih prostorov.

38. člen

Najemnik garaže ne sme oddajati v podnajem, brez soglasja občine.

39. člen

Župan s sklepom sprejme višino najemnine za garaže.

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

40. člen

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

Prostori iz prvega odstavka se oddajo v najem neposredno na podlagi pisne vloge ali naročilnice prosilca pri pristojnem organu oziroma upravljalcu, ki razpolaga s cenikom za oddajo tovrstnih prostorov v najem.

Višino najemnine za oddajo prostorov iz prvega odstavka sprejme župan s sklepom v skladu s sprejeto politiko določanja cen najema prostorov v občini, ki so navedeni v tem členu in s tem odlokom.

Višina najemnine se objavi na oglasni deski Mestne občine Slovenj Gradec in na njenih spletnih straneh.

41. člen

Najemodajalec si v primerih iz 25. člena tega odloka pridržuje pravico, da najemniku ponudi v najem drug poslovni prostor, ki je lahko manjši in na nižje ovrednoteni lokaciji, vendar še vedno zagotavlja normalno delovanje najemnika. Če najemnik odkloni preselitev iz neutemeljenih razlogov, izgubi pravico do oprostitve plačila najemnine.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

42. člen

Pristojni organ je dolžan v roku 6 mesecev po uveljavitvi tega odloka uskladiti vse obstoječe najemne pogodbe z določili tega odloka.

V primeru večletne dobroverne posesti poslovnega prostora, ki je last najemodajalca, brez ustrezne najemne pogodbe, se praviloma sklene neposredna najemna

pogodba po pogojih iz tega odloka. V primeru odklonitve sklenitve najemne pogodbe se uvede postopek za izpraznitev poslovnega prostora.

Z dosedanjimi najemniki, ki imajo do najemodajalca poravnane vse obveznosti in svojo dejavnost usklajeno z uporabnim dovoljenjem, se sklenejo najemne pogodbe za nedoločen čas.

43. člen

Pristojni organ je dolžan v roku 12 mesecev po uveljavitvi tega odloka uskladiti vse obstoječe najemne pogodbe za garaže z določili tega odloka.

V primeru večletne dobroverne posesti garaže, ki je last občine, brez ustrezne najemne pogodbe, se lahko sklene neposredna najemna pogodba po pogojih iz tega odloka. V primeru odklonitve sklenitve najemne pogodbe se uvede postopek za izpraznitev garaže.

44. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati Osnove in merila za določitev najemnin za poslovne prostore in poslovne stavbe ter uporabnin za garaže v Občini Slovenj Gradec (Uradni list SRS, št. 6/90, 8/90 in 58/92).

45. člen

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

Št. 352-74/2007

Slovenj Gradec, dne 4. marca 2008

Župan Mestne občine Slovenj Gradec Matjaž Zanoškar l.r.