

Neuradno prečiščeno besedilo Pravilnika o oddajanju prostorov v najem in uporabo obsega:

- Pravilnik o oddajanju prostorov v najem in uporabo, Ur. glasilo Občine Velike Lašče, št. 2/10,
- Pravilnik o spremembi pravilnika o oddajanju prostorov v najem in uporabo, Ur. glasilo Občine Velike Lašče, št. 2/16.

PRAVILNIK

o oddajanju prostorov v najem in uporabo

Neuradno prečiščeno besedilo

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen

S tem pravilnikom se določa postopek za oddajanje v najem ali uporabo ter pogoje za sklenitev in prenehanje najemne pogodbe za prostore, ki so v lasti ali upravljanju občine Velike Lašče:

- a) poslovnih prostorov profitnega ali neprofitnega značaja,
- b) prostorov, ki predstavljajo javno infrastrukturo na področju kulture,
- c) prostorov, ki predstavljajo javno infrastrukturo na področju športa,
- d) prostorov, ki predstavljajo javno infrastrukturo na področju vzgoje in izobraževanja.

II. POGOJI IN NAČIN ODDAJE PROSTOROV V NAJEM OZ. UPORABO

a) Oddajanje poslovnih prostorov profitnega ali neprofitnega značaja

2. člen

Za poslovni prostor se šteje eden ali več prostorov, ki so namenjeni za poslovno dejavnost. Poslovni prostor se odda v najem s pogodbo o najemu poslovnega prostora. Poslovni prostor se odda v najem za opravljanje dejavnosti v skladu s prostorskimi načrti in podrobnimi prostorskimi načrti.

3. člen

O oddaji poslovnih prostorov na predlog komisije za oddajanje poslovnih prostorov (v nadaljevanju: komisija), odloča župan. Komisijo imenuje Občinski svet Občine Velike Lašče na predlog župana.

4. člen

Komisijo sestavljajo predsednik in dva člana. Komisija je za svoje delo odgovorna Občinskemu svetu Občine Velike Lašče.

Komisija opravlja naslednje naloge:

- obravnava podatke o poslovnih prostorih,

- predlaga način oddaje poslovnega prostora (z javnim natečajem ali z neposredno pogodbo),
- opredeljuje pogoje javnega natečaja ter sestavine najemne pogodbe,
- odloča o prednostni listi oddajanja poslovnega prostora v primeru dveh ali več vlog,
- obravnava ugovore zoper sklep o oddaji poslovnih prostorov po izvedbi javnega natečaja in predlaga županu stališča,
- predlaga županu prekinitev najemne pogodbe.

5. člen

Poslovni prostor se praviloma oddaja v najem na podlagi javnega natečaja, izjemoma pa tudi neposredno z najemno pogodbo.

Javni natečaj se izvede z zbiranjem ponudb.

Razpis javnega natečaja mora vsebovati:

- lokacijo in velikost poslovnega prostora,
- izhodiščno višino najemnine za m²,
- predvideno namembnost poslovnega prostora,
- čas, za katerega se poslovni prostor daje v najem,
- rok za zbiranje pisnih ponudb, ki ne sme biti krajši od 15 dni od dneva objave,
- morebitne druge pogoje v zvezi s stanjem in ureditvijo poslovnega prostora.

6. člen

Poslovni prostor se odda v najem tistemu prosilcu, katerega profitna oziroma neprofitna dejavnost po mnenju komisije v največji meri ustreza trenutnim potrebam Občine Velike Lašče z gospodarskega in družbenega vidika.

7. člen

Najemno razmerje nastane s sklenitvijo pisne najemne pogodbe. Najemna pogodba mora vsebovati najmanj naslednja določila:

- navedbe poslovnih prostorov in stavbe, v kateri so prostori,
- določila o uporabi skupnih naprav in prostorov v hiši,
- določila o času trajanja pogodbe,
- navedbo poslovne dejavnosti, ki se opravlja v teh prostorih,
- višina najemnine in sorazmernih stroškov vzdrževanja skupnih delov in naprav ter storitev v stavbi,
- določbe o vzdrževanju poslovnih prostorov,
- način prevzema poslovnega prostora ob najemu in način predaje ob prenehanju najemnega razmerja,
- določila o odpovedi in odpovednih rokih, če je pogodba sklenjena za nedoločen čas,
- splošne določbe,
- kraj in datum sklenitve pogodbe in podpise pogodbenih strank.

8. člen

Najemnik ne sme oddati poslovnega prostora v podnajem.

9. člen

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

I. za dejavnosti profitnega značaja:

- proizvodnja dejavnost,
- trgovina in gostinska dejavnost, pošte, banke, zavarovalnice, ostali obrati, storitvene dejavnosti, upravni prostori podjetij,
- ostale pridobitne dejavnosti;

II. za dejavnosti neprofitnega značaja:

- dejavnost državnih organov,
- zdravstvena in lekarniška dejavnost,
- ostale nepridobitne dejavnosti.

10. člen

Višina najemnine je odvisna od vrste dejavnosti. Izklicna cena za poslovne prostore je določena v sklepu, ki je priloga tega pravilnika.

Župan lahko v posameznih primerih na podlagi predhodnega mnenja komisije sklene najemno pogodbo tudi za nižjo najemnino od izklicne.

11. člen

Najemnik poslovnega prostora lahko pridobi najem tudi delno dokončane prostore ali poslovne prostore, potrebne večjih investicijskih vlaganj.

Sredstva, ki jih je najemnik vložil v investicijsko vzdrževanje poslovnih prostorov, se lahko poračunajo z najemnino pod pogojem, da je najemnik pred začetkom del pridobil pisno soglasje najemodajalca o prenovi in višini stroškov prenove.

Najemodajalec in najemnik skleneta posebno pogodbo, s katero opredelita priznana vlaganja v ureditev poslovnih prostorov in način vračanja teh vlaganj.

b) Oddajanje prostorov, ki predstavljajo javno infrastrukturo na področju kulture

12. člen

V ta sklop sodijo prostori v lasti ali upravljanju Občine Velike Lašče v objektih, ki predstavljajo javno infrastrukturo na področju kulture.

13. člen

Prostori se oddajajo v uporabo na podlagi vlog zainteresiranih uporabnikov, razen za poslovne prostore, za katere veljajo določila poglavja a). Predlog za oddajo prostora pripravi občinska uprava, pogodbo pa sklene župan.

c) Oddaja prostorov, ki predstavljajo javno infrastrukturo na področju športa

14. člen

S tem poglavjem se določa namene uporabe, upravičence do uporabe ter njihove obveznosti, način in pogoje za izbor uporabnikov večnamenske športne dvorane v Velikih Laščah (v nadaljevanju: športna dvorana).

15. člen

Lastnik in upravljavec športne dvorane je Občina Velike Lašče (v nadaljevanju upravljavec), ki imenuje osebo, ki skrbi za izvajanje hišnega reda v dvorani (v nadaljevanju skrbnik dvorane).

16. člen

V športni dvorani se lahko dajejo v uporabo naslednji prostori:

- vadbene površine,
- tribune za gledalce,
- garderobe,
- sanitarije, umivalniki in tuši,
- športno orodje in oprema v objektu.

17. člen

Športna dvorana se uporablja za naslednje namene:

1. izvajanje obveznega šolskega pouka športne vzgoje in športne vzgoje predšolskih otrok (vrtca),
2. športno vzgojo otrok in mladine ter članov usmerjenih v kakovostni in vrhunski šport,
3. športno rekreacijo klubov in športnih društev v Občini Velike Lašče in športne tekme teh klubov in društev,
4. športno rekreacijo drugih domačih društev in rekreativnih skupin,
5. športno vadbo društev in klubov izven občine,
6. prireditve občine Velike Lašče,
7. športna dvorana se lahko uporablja tudi za druge prireditve in shode, kot so koncerti, zabavno-glasbene prireditve in druge podobne komercialne prireditve, če za to organizator pridobi dovoljenje občine Velike Lašče (v nadaljevanju: občina) in z njo sklene pogodbo o najemu, in če za takšno prireditev pridobi dovoljenje pristojnega organa oz. jo priglasi pri pristojnem organu v skladu z zakonom.

18. člen

Organizator športne oz. druge prireditve mora poskrbeti zlasti za varnost vseh udeležencev in gledalcev, zagotoviti nujno medicinsko pomoč ter poskrbeti za vse druge ukrepe, ki jih določajo predpisi in hišni red.

Občina Velike Lašče ne odgovarja za poškodbe igralcev in nastopajočih pri uporabi športne dvorane, ki bi nastale ob treningih, tekmah in prireditvah.

Uporabniki športne dvorane morajo v času uporabe le te uporabljati športno opremo. Vstop na parket je dovoljen samo v čistih športnih copatih.

19. člen

Pri oddaji športne dvorane v uporabo imajo prednostno pravico uporabniki po naslednjem vrstnem redu:

1. OŠ Primoža Trubarja Velike Lašče za izvedbo šolskega pouka športne vzgoje in šolskih interesnih dejavnosti;
2. programi športnih društev in klubov za otroke in mladino, usmerjenih v kakovostni in vrhunski šport iz Občine Velike Lašče;
3. programi športnih društev in klubov za odrasle, usmerjenih v kakovostni in vrhunski šport iz Občine Velike Lašče;
4. drugi klubi, društva in skupine iz občine, ki izvajajo športno rekreacijo;
5. športna društva in klubi izven občine;
6. drugi uporabniki.

Ne glede na določila prejšnjega odstavka lahko občina kateremukoli uporabniku:

- odpove posamezne termine uporabe dvorane ali
- prestavi termine na druge proste termine, če so takšni termini na razpolago, zaradi izvedbe športnih tekem ali prireditev občine ali prodaje dvorane v komercialne namene.

Oddaja prostorov v uporabo uporabnikom iz 2. do 6. točke tega člena ne sme predstavljati ovire za izvajanje dejavnosti osnovne šole, opredeljene v letnem delovnem načrtu šole.

V kolikor pride do prezasedenosti dvorane, ima upravljavec pravico najemniku omejiti število vadbenih ur in velikost vadbenega prostora.

Rok za odpoved ali spremembo že dogovorjenega termina je deset dni.

20. člen

Na podlagi javnega razpisa za uporabo dvorane zbere upravljavec dvorane predloge uporabnikov za uporabo športne dvorane in sicer do konca meseca julija tekočega leta. Javni razpis se objavi v občinskem glasilu in na spletni strani občine.

Na podlagi zbranih predlogov se določi razpored uporabe športne dvorane. Razpored določi komisija, ki jo imenuje župan. Komisija pri določitvi razporeda upošteva prednostno pravico iz 20. člena tega pravilnika.

Razpored uporabe se določi za naslednje šolsko leto.

21. člen

Program uporabe športne dvorane in urnik zasedenosti potrdi na predlog komisije župan pred začetkom uporabe športne dvorane.

Z uporabniki občina sklene pogodbo o uporabi. Sestavni del pogodbe je hišni red športne dvorane. V pogodbi se poleg splošnih plačilnih pogojev in drugih določb o medsebojnih obveznostih lastnika, upravitelja in uporabnika, določi tudi odgovorna oseba uporabnika, ki odgovarja za dogovorjeno uporabo športne dvorane, upoštevanje hišnega reda, za morebitno povzročeno škodo na objektu in opremi ter za varnost uporabnikov in vadbe.

22. člen

V petnajstih dneh po prejemu pogodbe morajo uporabniki podpisani izvod pogodbe vrniti občinski upravi. Če podpisana pogodba s strani uporabnika ni vrnjena v petnajstih dneh od izdaje pisnega poziva za podpis, se zadeva obravnava, kot da je uporabnik odstopil od pogodbe.

23. člen

Cene za uporabo športne dvorane so določene v sklepu, ki je priloga tega pravilnika. Cenik uporabe pripravi upravljavec za čas uporabe ene ure. Osnova za določitev cene je ekonomska cena uporabe. Ekonomska cena uporabe je sestavljena iz materialnih stroškov, stroškov upravljanja in sredstev za investicijsko vzdrževanje.

1. Višina letnih materialnih stroškov zajema:

- stroške ogrevanja in prezračevanja,
- stroške električne energije,
- stroške komunalnih storitev,
- stroški potrošnega materiala (sanitarni material, čistila, žarnice, sanitetni material ipd.),
- stroški zavarovanja objekta,
- drugi materialni stroški,

2. Stroški upravljanja:

- stroški plač in drugih osebnih prejemkov tehničnega osebja in čistilk.

3. Sredstva za investicijsko vzdrževanje.

24. člen

Uporabniki športne dvorane iz 7. točke 17. člena tega pravilnika morajo ceno uporabe poravnati pred izvedbo prireditve.

25. člen

Prihodki od uporabe so prihodki proračuna, namenjeni za pokrivanje stroškov upravljanja športne dvorane, tekočega in investicijskega vzdrževanja.

26. člen

Župan izda hišni red športne dvorane. Hišni red mora biti izobešen v prostorih športne dvorane.

V hišnem redu športne dvorane se podrobneje določijo pravila ravnanja uporabnikov športne dvorane ter pooblastila odgovornih delavcev, ki skrbijo za upravljanje dvorane.

27. člen

Nadzor nad uporabo športne dvorane zagotavlja pristojna služba upravljavca skupaj s skrbnikom.

V času šolskega pouka športne vzgoje in šolskih interesnih dejavnosti zagotavlja nadzor uporabe dvorane OŠ Primoža Trubarja Velike Lašče s svojim strokovnim kadrom.

28. člen

Upravljalavec mora voditi posebno evidenco uporabe športne dvorane iz katere morajo biti razvidni zlasti naslednji podatki:

- naziv uporabnika,
- odgovorna oseba uporabnika ter vodja (trener),
- čas uporabe,
- število in imena udeležencev,
- ugotovitve o morebitnih pomanjkljivostih oz. poškodbah na objektu in opremi po zaključku uporabe, ki jih upravljavcu sporoči skrbnik športne dvorane.

d) Oddaja prostorov, ki predstavljajo javno infrastrukturo na področju vzgoje in izobraževanja

29. člen

To poglavje določa oddajanje prostorov, katerih upravljavec je javni zavod OŠ Primoža Trubarja Velike Lašče – v nadaljevanju šolski prostori.

30. člen

Šolski prostori se oddajajo v uporabo na podlagi vlog zainteresiranih uporabnikov. Za odločanje o oddaji prostorov je pristojen ravnatelj šole, ki si je dolžan pred oddajo prostorov pridobiti soglasje lastnika - občine.

31. člen

V primeru, da se prostori oddajajo za izvajanje neprofitnih dejavnosti, namenjenih učencem osnovne šole ali otrokom vrtca, ali za izvajanje brezplačnih programov za odrasle (predavanja, seminarji), se najemnina prostorov ne zaračuna.

32. člen

Cena za uporabo šolskih prostorov je določena v sklepu, ki je priloga tega pravilnika. Prihodki od oddajanja šolskih prostorov v najem so prihodki zavoda in jih je zavod v skladu z zakonodajo dolžan namensko porabiti.

III. KONČNE DOLOČBE

33. člen

Najemno razmerje v vseh primerih iz tega pravilnika lahko preneha:

- s sporazumnim prenehanjem pogodbe,
- z odpovedjo najemne pogodbe,
- s pretekom časa, navedenega v najemni pogodbi,
- z odstopom od najemne pogodbe,
- zaradi kršenja pogodbenih določil.

Če najemno razmerje preneha z odpovedjo najemne pogodbe, ki je sklenjena za daljše časovno obdobje ali za nedoločen čas, je odpovedni rok praviloma šest mesecev, za pogodbe, sklenjene za eno leto ali manj, pa je odpovedni rok en mesec.

Brez predhodne odpovedi najemno razmerje preneha:

- če najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja prostor v nasprotju s pogodbo ali na način, ki povzroča škodo imetju najemodajalca ali če ne skrbi za redno in tekoče vzdrževanje poslovnega prostora ali ne upošteva določil hišnega reda,
- če najemnik ne plačuje najemnine v roku dveh mesecev od prejema opomina,
- če oddaja poslovni prostor v podnajem,
- v drugih s pogodbo določenih primerih.

34. člen

S sprejetjem tega pravilnika prenehajo veljati Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradno glasilo Občine Velike Lašče št. 5/07, 6/08) in Pravilnik o uporabi večnamenske športne dvorane v Velikih Laščah (Ur. glasilo občine Velike Lašče št. 2/08) ter sklepi o višini najemnin, sprejeti na podlagi teh pravilnikov (Uradno glasilo Občine Velike Lašče št. 1/09, 6/09 in 1/10).

35. člen

Najemne pogodbe, sklenjene na podlagi prej veljavnih pravilnikov, ostanejo v veljavi, cene v pogodbah pa se uskladijo z novim cenikom.

36. člen

S sprejetjem tega pravilnika Občinski svet sprejme tudi cenik, ki je priloga tega pravilnika. Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu Občine Velike Lašče.

Župan Občine Velike Lašče
Anton Zakrajšek, univ. dipl. inž., l.r.