



Svetnice in svetniki
Mestni svet

Številka: 411-6/2017-25-42/01
Datum: 11. 9. 2018

Zadeva: **Potrditev koncesijske pogodbe za izvedbo projekta javno – zasebnega partnerstva za izgradnjo telovadnice, šestih učilnic in večnamenskega prostora pri OŠ Staneta Žagarja**

1. PRAVNI TEMELJ

Pravni temelj za podpis koncesijske pogodbe o javno – zasebnem partnerstvu za izgradnjo telovadnice, šestih učilnic in večnamenskega prostora pri OŠ Staneta Žagarja (v nadaljevanju: pogodba) predstavljajo:

- 1.1. Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US, 11/18 – ZSPDLSL-1 in 30/18),
- 1.2. Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06),
- 1.3. Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18),
- 1.4. Uredba o zelenem javnem naročanju (Uradni list RS, št. 51/17),
- 1.5. Statut Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 30/17 UPB1).

2. OCENA STANJA

Mestna občina Kranj je po potrditvi Odloka o javno-zasebnem partnerstvu za izgradnjo telovadnice, šestih učilnic in večnamenskega prostora pri OŠ Staneta Žagarja in seznanitvi z Oceno možnosti javno-zasebnega partnerstva s strani Mestnega sveta Mestne občine Kranj, izvedla postopek za izbor zasebnega partnerja. V postopku konkurenčnega dialoga je po priznani

usposobljenosti strokovna komisija naročnika vodila dialog, v okviru katerega so bila predmet tako tehnična, pravna, ekonomska in druga vprašanja, vezana na upravljanje ter način zagotavljanja optimalnih pogojev uporabe objekta s strani primarnega uporabnika Osnovne šole Staneta Žagarja.

V postopku konkurenčnega dialoga je bil s strani javnega partnerja predložen predlog koncesijske pogodbe, ki je bil v postopku predmet razprave na treh iteracijah. V okviru slednjih je bila razprava osredotočena na tehnično razpravo o projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja in projektiranju projekta za izvedbo ter sodelovanju javnega partnerja pri tem (javni partner si je pridržal pravico potrjevanja PZI projektne dokumentacije), načinu izvajanja projekta, da bo v času gradnje čim manj moten pri izvajanju šolskih dejavnosti, dogovorjen je bil nivo potrebnega vzdrževanja in dorečen protokol izvedbe investicijskega vzdrževanja tekom koncesijske dobe ter način deljene uporabe objekta s strani primarnega uporabnika OŠ Staneta Žagarja in ostalih uporabnikov. Razprava o ekonomskih vprašanjih je dala zaključke glede zahtev po merjenju porabe stroškov in njihove delitve ter nadzora, opredelil se je nivo zahtevanega zavarovanja, dorekel model obračunavanja in modalitet slednjega, vzpostavila se je pogodbeni kazen za primer kršitve pogodbenih obveznosti s strani koncesionarja. Na iteracijah so bila pravna vprašanja vezana na delitev tveganj med partnerjema, opredeljen je bil model v primeru odstopa od pogodbe oz. njene razveze, sklepni del je bil osredotočen na zavarovanje javnega interesa v primeru prekinitve pogodbe, za kar se je vzpostavil transparenten model delitve stroškov in tveganj.

V gradivu predložena koncesijska pogodba predstavlja usklajeno verzijo pogodbe, ki je vključena v dokumentacijo za oddajo končne ponudbe, zato bistvene spremembe po tem roku niso več dopustne.

3. RAZLOGI IN CILJI ZA PODPIS POGODBE

Namen in cilj sklenitve pogodbe, ki je predmet gradiva, je izgradnja, vzdrževanje in upravljanje objekta telovadnice, šestih učilnic in večnamenskega prostora pri OŠ Staneta Žagarja po modelu javno-zasebnega partnerstva.

4. POGLAVITNE REŠITVE – FINANČNI DEL

Končna ponudba je sestavljena iz rekapitulacije investicijskih stroškov, načrta financiranja, pričakovanih prihodkov od trženja in stroškov rednega obratovanja in vzdrževanja:

- **REKAPITULACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV**

	VRSTA STROŠKA	SKUPAJ
1	RUŠITVENA DELA	17.200,00 €
2	GOI DELA	2.169.800,00 €
3	OPREMA UČILNIC	Strošek naročnika

4	OPREMA TELOVADNICE	187.000,00 €
5	NADZOR, PZI, PID, NOV, UPORABNO DOVOLJENJE	146.000,00 €
8	SKUPAJ	2.520.000,00 €
9	DDV 22%	554.400,00 €
10	SKUPAJ	3.074.400,00 €

Investicijska vrednost celotnega projekta znaša 3.074.400,00 EUR skupaj z DDV. Stroški projektne in investicijske dokumentacije ter vrednost zemljišča je začetni vložek Mestne občine Kranj.

- **NAČRT FINANCIRANJA**

Stroški izvedbe del se bodo pokrivali iz projektnega financiranja komercialnega kredita za financiranje projektov javno zasebnega partnerstva in lastnega vložka s sukcesivnim črpanjem sredstev glede na stopnjo izvedenosti del in pričetkom odplačevanja projektnega financiranja s pričetkom obratovanja objekta. Finančna konstrukcija temelji na 5% obrestni meri. Rok plačila izvedenih del je 30 dni.

- **PRIHODKI**

Del prihodka se pričakuje od trženja dvorane za rekreativne skupine in športna društva ter kulturnih in športnih prireditev. Dvorana bo s ponjavo ločena v dve vadbeni enoti, tako, da bo možna rekreacija dveh vadbenih skupin na enkrat.

- **ANALIZA STROŠKOV IN PRIHODKOV** (cena uporabe objekta Osnovne šole Staneta Žagarja):

Postavke	Cena brez DDV v EUR	Cena z DDV v EUR
1. amortizacija	18.659,33 €	
2. stroški tekočega vzdrževanja	8.421,11 €	
3. stroški električne energije	410,00 €	
4. stroški energenta za ogrevanje	700,00 €	
5. stroški pitne vode	181,67 €	
6. stroški zavarovanja	416,67 €	
7. NUSZ	Oproščeno plačila	
8. Nediskontirana vrednost na dan oddaje končne ponudbe	5.339,22 €	
SKUPNI MESEČNI STROŠEK UPORABE	34.128,00 €	37.370,16 €
SKUPNI LETNI STROŠEK UPORABE	409.536,00 €	448.441,92 €

Pri ceni uporabe z DDV je upoštevana stopnja za davek na dodano vrednost 9,5%.

Dolžina trajanja koncesijskega obdobja: 15 let

Koncesijska pogodba določa, da koncedent s koncesionarjem sklene pogodbo o podelitvi stavbne pravice na zemljišču parcelnih števil iz pogodbe o podelitvi stavbne pravice za gradnjo objekta po podpisu koncesijske pogodbe, za dobo trajanja koncesijskega razmerja.

Predhodni vložek koncedenta je bil vezan na pridobitev potrebnih soglasij za pričetek gradnje, vključno s pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

5. PREDSTAVITEV VPLIVA SODELOVANJA JAVNOSTI

Že tekom usklajevanja tehničnih rešitev za novo telovadnico in učilnice smo sodelovali z OŠ Staneta Žagarja in v največji možni meri upoštevali njihove želje in potrebe. Ravnateljica šole je bila prisotna tudi na vseh iteracijah konkurenčnega dialoga.

7. FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

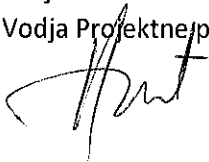
MOK bo v primeru potrditve koncesijske pogodbe na Mestnem svetu in sklenitvi le-te v proračunu za celotno koncesijsko obdobje zagotavljala sredstva za plačilo uporabnine v višini 37.370,16 € mesečno oziroma 448.441,92 € letno.

Mestnemu svetu Mestne občine Kranj predlagam v sprejem naslednji

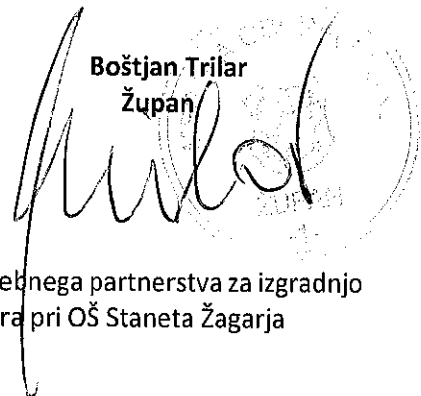
SKLEP:

Sprejme se predlog koncesijske pogodbe za izvedbo projekta javno – zasebnega partnerstva za izgradnjo telovadnice, šestih učilnic in večnamenskega prostora pri OŠ Staneta Žagarja in odobri njena sklenitev po zaključku postopka izbora javno-zasebnega partnerstva.

Tanja Hrovat
Vodja Projektno pisarne



Boštjan Trilar
Župan



Priloga:

- Koncesijska pogodba za izvedbo projekta javno – zasebnega partnerstva za izgradnjo telovadnice, šestih učilnic in večnamenskega prostora pri OŠ Staneta Žagarja

KONCESIJSKA POGODBA ZA IZVEDBO PROJEKTA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA ZA IZGRADNJO TELOVADNICE, ŠESTIH UČILNIC IN VEČNAMENSKEGA PROSTORA PRI OŠ STANETA ŽAGARJA KRANJ

sklenjena med

KONCEDENTOM: Mestna občina Kranj, Slovenski trg 1, 4000 Kranj,
ki ga zastopa Boštjan Trilar, župan,

Matična številka: 5874653000
Identifikacijska številka (ID za DDV): SI 55789935
Transakcijski račun (TRR): IBAN SI56 0125 2010 0006 472, UJP

in

KONCESIONARJEM:

KONCESIONARJEM: Gorenjska gradbena družba d.d., Jezderska cesta 20, 4000 Kranj,
ki ga zastopa Remic Stanislav,

Matična številka: 5143802000
Identifikacijska številka (ID za DDV): SI 10466762
SI56 0433 1000 1867 462
SI56 0510 0801 1105 328
SI56 0700 0000 0000 284
Transakcijski račun (TRR): SI56 2900 0005 1368 244
SI56 3000 0001 0071 643
SI56 3300 0000 6778 545

I. PREDMET IN VSEBINA POGODBE

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da je Mestna občina Kranj kot koncedent na podlagi Odloka o javno-zasebnem partnerstvu telovadnice, šestih učilnic in večnamenskega prostora pri OŠ Staneta Žagarja (Uradni list RS, številka 41/2018, v nadaljnjem besedilu: koncesijski akt) izvedla postopek za izbiro koncesionarja za opravljanje koncesionirane dejavnosti iz koncesijskega akta.

V postopku javnega razpisa za podelitev koncesije za izgradnjo telovadnice, šestih učilnic in večnamenskega prostora pri OŠ Staneta Žagarja Kranj je bil z odločitvijo o oddaji javnega naročila, št. _____, z dne xx. xx. 2018, ki je bila na Portalu javnih naročil objavljena pod št. _____ dne xx. xx. 2018, kot najugodnejši ponudnik za koncesionarja izbran Gorenjska gradbena družba d.d., Jezderska cesta 20, 4000 Kranj.

S to pogodbo koncedent daje koncesionarju koncesijo kot pravico do gradnje, vzdrževanja in energetskega upravljanja šestih učilnic in večnamenskega prostora pri OŠ Staneta Žagarja (v nadaljevanju objekt) v Mestni občini Kranj, skladno z vsebino koncesijskega akta, v skladu s področno zakonodajo in drugimi predpisi ter

splošnimi akti Mestne občine Kranj, pogodbeni stranki pa z njo urejata vsa razmerja v zvezi z izvajanjem te koncesije.

Investicijski vložek koncesionarja za realizacijo gradnje objekta zajema: gradbeno obrtniška dela, strojne instalacije, elektro instalacije, zunanjo ureditev in komunalno infrastrukturo, športno opremo za telovadnico (skladno s sprejetim popisom le-te), nadzor in projektantski nadzor, uporabno dovoljenje, PID, NOV in je ovrednoten na 2.520.000,00 EUR brez DDV. Koncesionar je zavezan, da najkasneje v 10 dneh po pridobiti uporabnega dovoljenja koncedentu preda končni obračun investicije, vključno s knjigovodsko vrednostjo investicije. Koncedent in koncesionar sta dolžna letno usklajevati zunaj bilančno evidenco pri obeh partnerjih glede stanja infrastrukture na podlagi IOP obrazca, pri čemer je koncesionar dolžan koncedentu letno poročati o zmanjševanju vrednosti infrastrukture v obliki predloženih amortizacijskih načrtov. Notranjo opremo za učilnice zagotovi koncedent.

V primeru potrjenih racionalizacij investicijske vrednosti ali ostalih vrednosti, ki tvorijo vrednost uporabe iz 21. člena te pogodbe, se navedeno upošteva pri izračunu stroška uporabe in prilagodi vrednost obračuna. Pogodbeni stranki za ta namen skleneta aneks k pogodbi.

Koncesionar bo svoja sredstva v izgradnjo objekta celoti realiziral v letih 2018 in 2019. Pri izvedbi investicije je koncesionar dolžan upoštevati terminski plan, ki ga je predložil v končni ponudbi na razpisu za izbor koncesionarja in je sestavni del te koncesijske pogodbe.

Koncesionirano dejavnost gradnje objekta koncesionar izvede v skladu s projektno dokumentacijo, ki jo je pripravil koncedent, izdelava PZI, PID in ostalo dokumentacijo potrebno za pridobitev uporabnega dovoljenja zagotovi koncesionar sam, pri čemer je dolžan pred predajo PZI dokumentacije in izvedbo po njen, pridobiti soglasje koncedenta.

Koncesionirana dejavnost vzdrževanja je vsebinsko identična pojmovanju vzdrževanja po Zakonu o graditvi objektov, pri čemer koncesionar izrecno prevzema vsa tveganja obsega vzdrževanja hkrati pa se upoštevajo vsi dogovori pogodbenih strank tekom postopka za izbor koncesionarja.

Koncesionirana dejavnost energetskega upravljanja objekta pomeni upravljanje z energenti in pitno vodo pod pogoji te pogodbe in razpisne dokumentacije za podelitev predmetne koncesije, pri čemer koncesionar izrecno prevzema vsa tveganja obsega fizičnih količin porabe energentov in pitne vode.

II. OBMOČJE KONCESIJE

2. člen

Območje izvajanja koncesije je določeno s projektno dokumentacijo, izdelano za gradnjo objekta ter s pridobljenim pravnomočnim gradbenim dovoljenjem oz. njegovo morebitno spremembo, če je ta odobrena s strani koncedenta.

Seznam projektne dokumentacije na kateri temelji gradbeno dovoljenje izhaja iz Zapisnika o predaji dokumentacije z dne _____ in je sestavi del koncesijske pogodbe. Predhodnem odstavku opredeljena projektna dokumentacija je lahko predmet spremembe, v kolikor je ta odobrena s strani koncedenta.

III. TRAJANJE KONCESIJE

3. člen

Koncesija se podeljuje za obdobje 15 let in sicer do _____ in začne teči z dnem obojestranskega podpisa te pogodbe.

4. člen

Koncesionar ne sme prenesti podeljene koncesije na nobeno drugo pravno ali fizično osebo, razen v primeru

pisnega dogovora med pogodbenima strankama.

V koncesijsko razmerje lahko namesto koncesionarja vstopi projektna družba v lasti koncesionarja, pri čemer koncesionar jamči za vse obveznosti projektne družbe iz koncesijske pogodbe.

IV. PRAVICE IN OBVEZNOSTI KONCESIONARJA

5. člen

Koncesionar se obvezuje, da bo zgradil objekt in izvajal koncesionirano dejavnost v rokih in na način kot je predvideno v okviru te pogodbe, skladno projektno dokumentacijo koncedenta, ki jo lahko spremeni skladno s 1. členom te pogodbe in ponudbo koncesionarja, ki jo je predložil v postopku za podelitev koncesije.

V roku 15 dni od podpisa te pogodbe predloži koncesionar koncedentu podroben terminski plan gradnje objekta koncesije. Koncesionar je dolžan koncedentu mesečno poročati o napredovanju del.

Koncedent in koncesionar bosta za čas gradnje imenovala skupino za koordinacijo, ki se bo sestajala tedensko in bo operativno nadzirala gradnjo. Koncedent bo v skupino imenoval posebnega predstavnika in lahko zagotovil super nadzor nad gradnjo z najetimi strokovnjaki različnih strok. Koncesionar je dolžan upoštevati rešitve v skladu s pravili stroke, oblikovane na koordinaciji. Koordinacija nima pristojnosti odločanja o dejanjih, ki bi pomenila kakršnokoli vsebinsko spremembo te koncesijske pogodbe.

Koncesionar mora pri opravljanju koncesionirane dejavnosti spoštovati vsakokrat veljavne predpise in standarde stroke, posebej še standarde ter normative, ki veljajo za dejavnost športa oz. športnih objektov ter objektov za izvajanje osnovnošolske dejavnosti.

Odstotek del, ki jih bo koncesionar pri gradnji dodelil tretjim osebam oziroma podizvajalcem (določilo 86. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu oziroma 94. člen Zakona o javnem naročanju) znaša 1,3 odstotkov vseh del.

Koncesionar bo dela izvedel z naslednjimi podizvajalci:

Podizvajalec 1 (firma naslov)	DOM SISTEMI družba za upravljanje, inženiring in poslovno svetovanje d.o.o.
VRSTA DEL (predmet, količina)	Opis del, ki jih bo izvedel podizvajalec: upravljanje objekta % končne ponudbe vrednosti, ki jo bo izvedel podizvajalec: 0,3%
Podizvajalec 2 (firma naslov)	MEGA TEAM projektiranje, inženiring in gradbeništvo d.o.o.
VRSTA DEL (predmet, količina)	Opis del, ki jih bo izvedel podizvajalec: projektiranje PZI, PID, projektantski nadzor % končne ponudbe vrednosti, ki jo bo izvedel podizvajalec: 1%

V kolikor podizvajalec v skladu in na način, določen v drugem in tretjem odstavku 94. člena Zakona o javnem naročanju (odslej tudi ZJN-3), zahteva neposredno plačilo, se šteje, da je neposredno plačilo podizvajalcu obvezno in obveznost zavezuje naročnika in glavnega izvajalca.

V kolikor bo podizvajalec v skladu in na način, določen v drugem in tretjem odstavku 94. člena ZJN-3 zahteval neposredna plačila, se šteje, da:

- koncesionar s podpisom te pogodbe pooblašča naročnika, da na podlagi potrjenega računa oziroma situacije s strani glavnega izvajalca neposredno plačuje podizvajalcu,
- je podizvajalec dolžan najkasneje z izstavitvijo prvega računa predložiti soglasje, na podlagi katerega koncedent namesto koncesionarja poravnava podizvajalčevo terjatev do koncesionarja,

- koncesionar svojemu računu ali situaciji priložiti račun ali situacijo podizvajalca, ki ga je predhodno potrdil.

Zgolj ob izpolnitvi vseh pogojev iz predhodnega odstavka, je koncedent obvezan izvršiti neposredno plačilo podizvajalcu. Plačila podizvajalcem se izvedejo v rokih in na enak način kot velja za plačila koncesionarju.

Koncesionar mora med izvajanjem predmeta koncesije koncedenta obvestiti o morebitnih spremembah informacij iz 2. odstavka 94. člena ZJN-3 in poslati informacije o novih podizvajalcih, ki jih namerava naknadno vključiti v izvajanje, in sicer najkasneje v petih dneh po spremembi. V primeru vključitve novih podizvajalcev mora koncesionar skupaj z obvestilom posredovati tudi podatke in dokumente iz druge, tretje in četrte alineje 2. odstavka 94. člena ZJN-3.

Koncedent bo zavrnil vsakega podizvajalca, če zanj obstajajo razlogi za izključitev iz prvega, drugega ali četrtega odstavka 75. člena ZJN-3, razen v primeru iz tretjega odstavka 75. člena ZJN-3, lahko pa zavrne vsakega podizvajalca tudi, če zanj obstajajo razlogi za izključitev iz šestega odstavka 75. člena ZJN-3. Koncedent lahko zavrne predlog za zamenjavo podizvajalca oziroma vključitev novega podizvajalca tudi, če bi to lahko vplivalo na nemoteno izvajanje ali dokončanje del in če zvezi z oddajo javnega naročila. Koncedent bo o morebitni zavrnitvi novega podizvajalca obvestiti koncesionarja najpozneje v desetih dneh od prejema predloga.

Če neposredno plačilo podizvajalcu ni obvezno v skladu s tem členom, mora koncesionar najpozneje v 60 dneh od plačila končnega računa oziroma situacije poslati svojo pisno izjavo in pisno izjavo podizvajalca, da je podizvajalec prejel plačilo za izvedene gradnje ali storitve oziroma dobavljeno blago, neposredno povezano s predmetom koncesije. Nepredložitev izjave v roku je razlog za uvedbo prekrškovnega postopka zoper koncesionarja pred Državno revizijsko komisijo. Poleg globe je sankcija tudi izločitev iz postopkov naročanja za predpisano obdobje.

6. člen

Koncesionar izrecno prevzame vsa tveganja gradnje objekta, vsa tveganja rednega in izrednega vzdrževanja, vsa tveganja stroškov ogrevanja, vsa tveganja stroškov električne energije in vsa tveganja stroškov pitne vode in upravljanja ter vse ostale stroške, določene s to pogodbo.

Koncesionar je dolžan zagotoviti notranjo temperaturo prostorov v prostorih za izvajanje športne dejavnosti v skladu s priporočili športne stroke, ki veljajo za tovrstne objekte, upošteva projektno dokumentacijo, kot jo opredeljuje 2. člen pogodbe. V prostorih šestih učilnic je potrebno zagotoviti ogrevanje in temperaturo skladno s splošnimi standardi in pravili.

7. člen

Koncesionar mora zagotoviti, da je uporabnikom objekta vseskozi omogočeno nemoteno izvajanje šolskega pouka, športa in drugih dejavnosti v javnem interesu v obsegu kot jim je potrebno in je koncesionarju znano oz. bi mu glede na potrebno skrbnost in strokovnost moralo biti znano.

Obseg zagotavljanja uporabe objekta koncesionarju izhaja iz **Priloge 1** te pogodbe.

Koncesionar mora koncedenta sproti in pravočasno obveščati o vseh svojih aktivnostih v okviru opravljanja koncesionirane dejavnosti, ki na kakršenkoli način vplivajo na uporabnike. Pravočasno pomeni najmanj toliko časa pred posameznim ukrepom, da lahko koncedent glede na naravo ukrepa oz. podatkov, le tega prouči in se do njega opredeli, v vsakem primeru pa najmanj 8 dni pred posameznim ukrepom oz. najkasneje 8 dni po pozivu za dostavo podatkov, razen v primeru višje sile, ko koncesionar koncedenta obvesti o svojih aktivnostih v najkrajšem možnem času.

8. člen

Koncesionar je pri vzdrževanju objekta dolžan na lastne stroške izvajati vse ukrepe, ki jih glede vzdrževanja objektov zahteva funkcionalna uporaba objekta, zagotavljanje normalnih pogojev uporabe objekta ob smiselni uporabi določb Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11 s spremembami), Priloga 1.

Morebitno dodatno vzdrževanje objekta, ki ne predstavlja rednega vzdrževanja, lahko v koncesijski dobi predlagata tako koncedent kot tudi koncesionar. O načinu dodatnega vzdrževanja objekta se lahko koncedent in koncesionar dogovorita za vsak primer posebej, pri čemer se lahko koncedent in koncesionar dogovorita o novih stroških storitve, ki izvira iz investicijskih vlaganj, skladno s strukturo cene po tej koncesijski pogodbi in v skladu z veljavnimi predpisi. Dodatno vzdrževanje je omejeno na dopustne spremembe pogodb med njihovo veljavnostjo po 95. členu ZJN-3 oz. v trenutku spremembe veljavno zakonodajo.

Med izvajanjem koncesionirane dejavnosti lahko koncesionar na svoje stroške, brez spremembe cen uporabe objekta, izvrši določene posege investicijskega vzdrževanja v objekt, če to glede na ugotovljeno stanje na terenu

utemeljeno narekujejo razlogi racionalne tehnične zmogljivosti, varnosti in ekonomske upravičenosti in če za takšne predloge koncesionar predhodno pridobi pisno soglasje koncedenta.

Pogodbeni stranki najkasneje v zadnjem letu veljavnosti koncesijske pogodbe izvršita podrobno strokovno preverbo stanja vitalnih delov objekta (instalacije, ogrevanje, črpalke, prezračevanje, elemente, ki so vezane na statiko objekta ipd.) in izdelata oceno o delovanju in stanju objekta in njegovih vitalnih delov ter oblikujeta poročilo o tem ali objekt in naprave izkazujejo stanje, ki je skladno s predvideno življenjsko dobo objekta in naprav, kot jih opredeljuje projektna dokumentacija in standardi. V okviru poročila se opredeli ukrepe investicijskega vzdrževanja in nosilca stroškov investicijskega vzdrževanja. V kolikor je investicijsko vzdrževanje potrebno zaradi neustreznega upravljanja objekta, neustrezne gradnje in/ali uporabe opreme, materialov, je nosilec stroška investicijskega vzdrževanja, ki je posledica navedenega, koncesionar.

Koncesionar in koncedent se dogovorita, da najkasneje v prvi četrtini zadnjega leta trajanja koncesijske pogodbe, izvesti sledeče ukrepe, ki predstavljajo investicijsko vzdrževanje, zajeto v ceni uporabnine iz 21. člena te pogodbe:

- brušenje in lakiranje parketa ter morebitno zamenjavo dotrajanih delov vezanih na tla objekta,
- izris črt na paketu,
- beljenje notranjih površin objekta skladno s projektom,
- brušenje in oplesk vseh vidnih zunanji lesenih delov objekta.

9. člen

Za obravnavo vseh vprašanj, povezanih z izvajanjem koncesije in te pogodbe, koncedent in koncesionar imenujeta delovno komisijo, v katero imenujeta vsak po tri osebe, in sicer od tega vsak po eno osebo s področij tehnične stroke, ekonomije in prava. Ta komisija ima dolžnost in pristojnost obravnavati vsa poročila, mnenja, pobude organov koncedenta in koncesionarja, vsa interna poročila, vsa tekoča vprašanja, ki se izpostavljajo v času koncesijske dobe, pripombe, mnenja, ipd. pogodbenih strank in uporabnikov objekta ter morebitne kršitve koncesijske pogodbe.

10. člen

Koncesionar sme dati objekt v uporabo in sicer v delu, ki je vezan na telovadnico in njej pripadajoče prostore, pri čemer učilnice niso predmet trženja.

Objekt se primarno daje v uporabo Osnovni šoli Staneta Žagarja skladno s **prilogo 1**. Vsako nadaljnje oddajanje objekta v uporabo ostalim pravnim ali fizičnim osebam mora biti prilagojeno urniku oddajanja v uporabo Osnovni šoli Staneta Žagarja in razen izjemoma in ob predhodnim dogovorom ne sme posegati v navedeni urnik oddajanja v uporabo za namen izvajanja šolske in obšolske dejavnosti navedene osnovne šole.

Koncesionar mora ob vsakršni uporabi objekta s strani tretjih oseb, ki niso Osnovna šola Staneta Žagarja, zagotoviti, da je objekt v času, ko ga uporablja Osnovna šola Staneta Žagarja v ustreznem stanju za njegovo uporabo, torej ustrezno pospravljen, očiščen, prezračen, osvetljen in brez morebitne prisotnosti premičnin, ki niso namenjene uporabi s strani Osnovne šole Staneta Žagarja ali drugih raznovrstnih ovir, ki bi morebiti ovirale izvajanje njenih šolskih in obšolskih dejavnosti.

Pri uporabi objekta je koncesionar dolžan skrbeti, da uporabniki spoštujejo hišni red in upoštevajo potrebe primarnega uporabnika Osnovna šola Staneta Žagarja.

11. člen

Enkrat letno, praviloma do konca meseca aprila, mora koncesionar koncedentu predložiti celostno poročilo o izvajanju koncesije za preteklo koledarsko leto in o vseh s koncesijo povezanih vprašanjih.

Na zahtevo župana, občinskega sveta ali nadzornega odbora občine mora koncesionar, poleg rednih poročil iz prejšnjega odstavka, podati tudi izredno poročilo o izvajanju posamezne dejavnosti ali posamezne naloge. Rok za podajo poročila določi komisija iz 9. člena te pogodbe, glede na vsebino in zahtevnost poročila.

12. člen

Koncesionar vodi banko podatkov o tekočem vzdrževanju objekta (plan tekočega vzdrževanja za vsako leto koncesijske dobe in pregled mesečno opravljenega tekočega vzdrževanja) in energetska računovodstvo, do katerega ima lahko koncedent dostop ves čas trajanja koncesije. Koncesionar bo koncedentu podatke na njegovo zahtevo predal tudi v digitalni obliki na način, kot ga bo določil koncedent. Po prenehanju koncesije koncesionar celotni bazi podatkov izroči koncedentu brezplačno v tiskani in elektronski obliki.

Koncesionar je dolžan koncedentu najmanj enkrat letno in sicer v 30. dneh po zaključku šolskega leta, predložiti pisno poročilo o porabi vseh energentov relevantnih za potrebe delovanja objekta, pri čemer se predstavi skupna količina letne in mesečne porabe ter izdelava ločen prikaz porabe za primarnega uporabnika in ostalo porabo.

13. člen

Koncesionar je dolžan skrbeti za vzdrževanje in energetska upravljanje objekta kot dober gospodar in zagotoviti njegovo neoporečno funkcioniranje v celotnem obdobju trajanja koncesije v skladu s pravili stroke ter standardi in normativi, ki veljajo za dejavnost športa. Po prenehanju koncesije mora objekt predati koncedentu v tehnično in funkcionalno brezhibnem stanju.

14. člen

Pri gradnji, vzdrževanju in energetska upravljanju objekta je koncesionar dolžan ravnati po načelu najboljše dosegljive tehnologije, predvsem pri izbiri rešitev, ki v največji možni meri prispevajo k varovanju okolja ter zagotavljajo najugodnejše stroške storitve ter varnost in zanesljivost delovanja, upravljanja in vzdrževanja objekta.

15. člen

Koncesionar na podlagi te pogodbe opravlja tudi dejavnost načrtovanja tekočega in potrebnega investicijskega vzdrževanja objekta. Koncesionar je dolžan sodelovati s koncedentom pri pripravi načrtov potrebnega investicijskega vzdrževanja objekta.

V. PRAVICE IN OBVEZNOSTI KONCEDENTA

16. člen

Koncedent bo koncesionarju izrecno dovolil gradnjo objekta na zemljišču v lasti koncedenta in mu podelil stavbno pravico za čas trajanja koncesijskega razmerja v skladu z izdelano projektno dokumentacijo in pravnomočnim gradbenim dovoljenjem, na osnovi katere je koncesionar podal svojo ponudbo, razen če se skladno s to pogodbo dogovori sprememba projektna dokumentacije in gradbenega dovoljenja. Koncedent in koncesionar bosta po podpisu te pogodbe podpisala tudi pogodbo o podelitvi stavbne pravice.

Koncedent ima pravico in obveznost, da v skladu s to koncesijsko pogodbo potrjuje spremembe cen uporabe objekta, izvaja nadzor nad izvajanjem koncesije, zaračunava pogodbeno kazen koncesionarju in odloča o drugih elementih te koncesijske pogodbe, ki so v njegovi pristojnosti.

VI. RAZMERJA MED KONCESIONARJEM IN UPORABNIKI

17. člen

Uporabniki predmeta koncesije so: Osnovna šola Staneta Žagarja ter drugi javni zavodi na področju predšolske in osnovnošolske vzgoje in izobraževanja, zavod za šport, drugi javni zavodi, društva, katerih ustanovitelj je Mestna občina Kranj in druge pravne ter fizične osebe, vsi kot uporabniki prostorov.

18. člen

Primarni uporabnik Osnovna šola Staneta Žagarja spremlja izvajanje koncesionirane dejavnosti in koncedentu posreduje svojo oceno izvajanja koncesionirane dejavnosti.

Koncedent je zbirni naslov tudi za ocene izvajanja koncesionirane dejavnosti ostalih uporabnikov objekta.

Koncedent prejeta poročila obravnava in v zvezi z njimi vzpostavi dialog s koncesionarjem.

VII. JAVNA POOBLASTILA

19. člen

Koncedent s koncesijskim aktom ni podelil koncesionarju nobenega javnega pooblastila, določenega s predpisi, ki se nanašajo na stranke v upravnem postopku.

VIII. PRIČETEK IZVAJANJA IN ROK DOKONČANJA GRADNJE OBJEKTA

20. člen

Koncesionar se zavezuje, da bo, razen v primeru višje sile oziroma razlogov, ki so na strani koncedenta, začel z izvajanjem koncesionirane dejavnosti takoj, ko bo podpisana ta pogodba.

Gradnja objekta mora biti končana in pridobljeno uporabno dovoljenje v 455 dni od pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja. V naveden rok je vključen tudi čas potreben za revizijo PZI s strani koncedenta.

Do predaje objekta mora koncesionar koncedentu predati kopijo projekta izvedenih del, kopijo gradbenega dnevnika in v roku iz 117. posebne gradbene uzance še dokončni obračun.

IX. STROŠKI STORITEV

21. člen

Poraba energenta za ogrevanje, električne energije in vode objekta je fiksna in cenovno opredeljena v spodnji tabeli. Ovrednoteni so lahko izključno stroški, ki so vezani na porabo energentov s strani primarnega uporabnika Osnovna šola Staneta Žagarja. Koncedent in koncesionar soglašata, da po enem (1) letu uporabe objekta normativne in dejanske porabe energentov, elektrike in pitne vode presodi neodvisni strokovnjak energetske stroke, ki ga sporazumno določita koncedent in koncesionar. V kolikor bo iz presoje neodvisnega strokovnjaka energetske stroke odstopanje dejanske porabe od normativno upravičeno, bosta koncedent in koncesionar sklenila aneks k tej pogodbi, v katerem bosta določila nove normativne porabe, ki pa bodo ostale nespremenjene do konca koncesijske dobe.

Stroški uporabe objekta za potrebe Osnovne šole Staneta Žagarja se obračunavajo na mesečni ravni in sicer za pretekli mesec.

Račun se izstavi koncedentu najkasneje do 8 v tekočem mesecu.

Koncedent ima upravičenje, da v roku 10 delovnih dni račun zavrne, v kolikor ugotovi nepravilnosti ali neskladna pri obračunu oz. se ugotovi kršitev pogodbene obveznosti s strani koncesionarja, ki terjaja znižanje vrednosti obračuna, kot to opredeljujeta 32. in 42. člen te pogodbe. V primeru, če koncedent računa v roku ne zavrne, se račun šteje kot potrjen in sprejet.

Plačilni rok je 30. dan od prejema pravilno izstavljenega računa, ki s strani koncedenta ni bil zavrnjen.

Cena uporabe objekta za potrebe Osnovne šole Staneta Žagarja na mesečni ravni:

	Cena brez DDV
1. amortizacija	18.659,33
2. stroški tekočega vzdrževanja	8.421,11
3. stroški električne energije	410,00
4. stroški energenta za ogrevanje	700,00
5. stroški pitne vode	181,67
6. stroški zavarovanja	416,67
7. NUSZ	Oproščeno plačila
8. nediskonitrana vrednost na dan oddaje končne ponudbe	5.339,22

Skupni mesečni strošek brez DDV	34.128,00
Skupni mesečni strošek z DDV	37.370,16
Skupni letni strošek brez DDV	409.536,00
Skupni letni strošek z DDV	448.441,92

22. člen

Koncesionar lahko enkrat letno predlaga spremembo cen uporabe objekta iz prejšnjega člena, vendar najkasneje septembra tekočega leta za naslednje koledarsko leto in vedno obvezno v pisni obliki, pri čemer mora opredeliti vse elemente iz točk 1. – 8. iz tabele v 21. členu te pogodbe. Pri podaji tega predloga je koncesionar vezan na določila 23. člena, spremembe pa omejene na način in pod pogoji in kriteriji iz 23. člena.

Amortizacija kot naravna vrsta stroška se celotno koncesijsko dobo ne spremeni, razen v primeru morebitnih investicijskih vzdrževanj, izvedenih skladno s to pogodbo.

V primeru morebitnih investicijskih vzdrževanj, izvedenih skladno s to pogodbo, se vrednost donosa spremeni, pri čemer se nova nominalna vrednost donosa na vložena sredstva izračuna po isti obrestni stopnji, kot jo je koncesionar opredelil v svoji ponudbi na javnem razpisu za podelitev koncesije.

23. člen

Posamezne naravne vrste stroškov iz tabele v 21. členu se lahko spremenijo pod pogoji:

- spremembo višine posameznih naravnih vrst stroškov lahko koncesionar pisno predlaga koncedentu najkasneje do konca meseca septembra tekočega leta za naslednje koledarsko leto, skladno z določilom 22. člena te pogodbe. O soglasju k spremembi višine naravnih vrst stroškov upravljanja objekta odloči župan v roku 45 (petinštirideset) dni od prejema pisnega zahtevka koncesionarja, pri čemer se lahko predmetni rok podaljša v primeru, da v času od prejema pisnega zahtevka koncesionarja do poteka tega roka ni razpisane seje mestnega sveta.
- kriteriji za spremembe višine naravnih vrst stroškov so:
 - o zvišanje ali znižanje stroškov energenta, ki se uporablja za ogrevanje, električne energije in pitne vode, kot posledica zvišanja ali znižanja cen energentov in pitne vode pri dobaviteljih,
 - o zvišanje ali znižanje stroškov materialov in storitev za vzdrževanje, kot posledica zvišanja ali znižanja cen industrijskih proizvodov za več kot 20% od izhodiščnih cen, ki so veljale na dan oddaje končne ponudbe.

Spremembo cene uporabe objektov lahko predlaga tudi koncedent, kadar so izpolnjeni kriteriji znižanja naravnih vrst stroškov iz druge alineje prvega odstavka tega člena in kadar hkrati koncesionar sam ne predlaga spremembe cen.

24. člen

Koncesionar in koncedent dokazujeta višino zvišanja ali znižanja stroškov z dokazili iz evidenc, ki jih pridobita od dobaviteljev.

X. GARANCIJE

25. člen

Koncesionar bo najkasneje v 15 dneh od podpisa predmetne koncesijske pogodbe koncedentu izročil zavarovanje za dobro izvedbo pripravljanih storitev v višini 10% vrednosti investicije (z DDV), v obliki bančne garancije »brez ugovora« in »na prvi poziv«, z veljavnostjo 90 dni dalj od izdaje uporabnega dovoljenja.

Predložitev instrumenta zavarovanja za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti je pogoj za nastop veljavnosti predmetne koncesijske pogodbe. V kolikor koncesionar koncedentu v roku 15 dni od podpisa koncesijske pogodbe ne predloži zavarovanja za dobro izvedbo pripravljalnih storitev, z ustrežno veljavnostjo, veljavnost te pogodbe ne nastopi, pogodba se razveže, koncedent pa unovči zavarovanje za resnost vloge in ponudbe.

XI. PRENEHANJE KONCESIJSKEGA RAZMERJA - SPLOŠNO

26. člen

Koncesijsko razmerje med koncedentom in koncesionarjem preneha:

- s prenehanjem koncesijske pogodbe,
- z odvzemom koncesije,
- z odkupom koncesije,
- s prevzemom koncesije v režijo,
- v primeru stečaja ali likvidacije koncesionarja.

Koncesijska pogodba preneha veljati:

- s pretekom časa, za katerega je bila sklenjena,
- s sporazumno razvezo,
- z razdrtjem.

27. člen

Koncesijska pogodba in z njo koncesijsko razmerje prenehata po izteku obdobja, za katerega je koncesija podeljena, to je po 15 letih, če prej ne nastopijo pogoji za prekinitve koncesijskega razmerja, ki so določeni v tej pogodbi.

Koncesionar se zavezuje, da bo dva meseca pred iztekom koncesije začel z zapisniško predajo objekta, ki mora biti v celoti opravljena z dnem izteka koncesije.

28. člen

V primeru prenehanja koncesije iz kateregakoli razloga je koncesionar dolžan izvajati dejavnosti po tej pogodbi do prevzema objekta s strani koncedenta v skladu z določili te pogodbe, vendar najdlje tri mesece po prenehanju koncesije.

29. člen

Za določitev višine nepovrnjenih vložnih sredstev v gradnjo objekta, ki jo je dolžan koncedent nadomestiti koncesionarju, se kot izhodišče za dejanske obračune v vseh primerih predčasnega prenehanja koncesije uporabi Amortizacijski načrt vlaganj v gradnjo objekta. Koncesionar se izrecno strinja, da mu pripada izključno neamortizirana vrednost glavnice vložnih sredstev, razen v primeru odvzema koncesije iz 34. člena te pogodbe.

Dejanska vrednost višine nepovrnjenih vložnih sredstev je odvisna od vrste predčasnega prenehanja koncesijskega razmerja in je posebej za vsak primer določena v tej pogodbi.

XII. PRENEHANJE KONCESIJSKEGA RAZMERJA – SPORAZUMNA RAZVEZA KONCESIJSKE POGODBE

30. člen

Koncesijska pogodba in z njo koncesijsko razmerje preneha s sporazumno razvezo tako, da pogodbeni stranki skleneta pisni sporazum o prenehanju koncesijske pogodbe. V tem sporazumu določita vse medsebojne pravice in obveznosti, ki izvirajo iz sporazumnega prenehanja ter postopek prevzema objekta. Višina vložnih sredstev v gradnjo objekta, ki jo je dolžan koncedent nadomestiti koncesionarju, se določi na osnovi Amortizacijskega načrta vlaganj v gradnjo objekta.

XIII. PRENEHANJE KONCESIJSKEGA RAZMERJA – ENOSTRANSKO RAZDRTJE KONCESIJSKE POGODBE

31. člen

Koncedent lahko enostransko in brez odpovednega roka razdre koncesijsko pogodbo zlasti v vsakem primeru naslednjih bistvenih kršitev pogodbe:

- če opravlja storitve v nasprotju s koncesijskim aktom, to pogodbo in drugimi predpisi,
- koncesionarjeva zamuda pri plačilih zavarovanja ali energentov in pitne vode, kar vpliva na funkcionalnost in/ali varnost objekta oz. zviša tveganje za koncedenta,
- druge kršitve prevzetih obveznosti s to koncesijsko pogodbo v skladu s koncesionarjevimi zahtevami v zvezi z izvajanjem koncesije,
- zaradi izvajanja tekočega vzdrževanja in energetskega upravljanja objekta v nasprotju s pravili stroke,
- če na kakršen koli način ogroža varnost ljudi in premoženja.

Kršitev ni podana, če je neustrezno izvajanje obveznosti koncesionarja po tej pogodbi posledica objektivnih okoliščin, na katere koncesionar nima vpliva (npr. višja sila, ukrepi državnih organov) in katerih koncesionar kljub potrebnim skrbnostim ni mogel odvrniti oz. preprečiti.

Koncedent lahko razdre pogodbo šele v primeru, če je koncesionar ponovil kršitve kljub pisnem opozorilu koncedenta.

Na enak način lahko razdre koncesijsko pogodbo koncesionar, in sicer zaradi koncedentovih bistvenih kršitev. Za bistveno kršitev velja v vsakem primeru naslednje koncedentovo ravnanje:

- če neupravičeno ne izda ali neupravičeno ne izda pravočasno upravnih dovoljenj, ki so v pristojnosti koncedenta,
- če je koncesijski akt pozneje brez koncesionarjevega izrecnega soglasja spremenjen v škodo koncesionarja, ne da bi spremembo nalagali predpisi,
- če koncedent ne poravnava obveznosti do koncesionarja v višini treh (3) mesečnih uporabnin.

Koncesionar lahko razdre pogodbo šele v primeru, če je koncedent ponovil kršitve kljub njegovemu pisnem opozorilu. Višina nepovrnjenih vloženi sredstev za izvedbo objekta, ki jo je dolžan koncedent nadomestiti koncesionarju se določi na osnovi Amortizacijskega načrta vlaganj.

32. člen

Koncedent lahko po lastni prosti presoji namesto razdrtja koncesijske pogodbe, ki so opredeljene v prvem odstavku 31. člena te koncesijske pogodbe, zaračuna koncesionarju za vsak primer posebej, ko bi lahko razdrl to koncesijsko pogodbo, pogodbeno kazen v višini 10.000 € brez DDV. Tako pogodbeno kazen lahko namesto razdrtja po četrtem odstavku prejšnjega člena te pogodbe zaračuna tudi koncesionar koncedentu, in sicer za vsak primer kršitve posebej. V primeru, da koncedent razdre pogodbo zaradi bistvenih kršitev koncesionarja, koncedent uveljavi zavarovanje, s katerim koncesionar jamči za dobro izpolnitev pogodbenih obveznosti za čas trajanja koncesijske pogodbe.

33. člen

V primeru razdrtja koncesijske pogodbe po krivdi koncesionarja, pridobi koncedent v lastništvo in posest objekt, povrniti pa mora koncesionarju vložena še neamortizirana sredstva, zmanjšana za škodo, ki je nastala koncedentu zaradi predčasnega prenehanja koncesije. Škoda, ki je nastala koncedentu zaradi predčasnega prenehanja koncesije se pavšalno oceni na 20 % (dvajset odstotkov) od neamortizirane vrednosti vlaganj koncesionarja.

Primopredaja objekta se opravi zapisniško najkasneje v 15 dneh od obvestila o razdrtju pogodbe. Koncedent pisno pozove koncesionarja k primopredaji.

Prvi odstavek tega člena velja in se uporablja tudi v vseh ostalih primerih, ko koncesijsko razmerje iz kateregakoli razloga po krivdi koncesionarja preneha pred potekom obdobja, za katerega je bila koncesija podeljena, če ni s to pogodbo določeno drugače.

XIII. PRENEHANJE KONCESIJSKEGA RAZMERJA – ODVZEM KONCESIJE

34. člen

Koncedent lahko koncesionarju odvzame koncesijo v naslednjih primerih:

- če je v javnem interesu, da se dejavnost, ki je predmet koncesije, preneha izvajati kot koncesionirana dejavnost po odločitvi koncedenta,
- če koncesionar po svoji krivdi ne začne z opravljanjem koncesionirane dejavnosti v roku predvidenim s to pogodbo,
- v primeru stečaja ali likvidacije koncesionarja, če je očitno, da bo dejavnost, ki je predmet te koncesijske pogodbe okrnjena.

V primeru odvzema v skladu s 1. alinejo prejšnjega odstavka se višina nepovrnjenih vloženi sredstev v gradnjo objekta, ki jo je dolžan koncedent nadomestiti koncesionarju določi na osnovi Amortizacijskega načrta vlaganj.

V primeru odvzema v skladu z 2. alinejo prvega odstavka tega člena koncedent unovči zavarovanje za resnost ponudbe.

V primeru odvzema v skladu s 3. alinejo prvega odstavka tega člena koncedent unovči zavarovanje za dobro izvedbo, s katerim koncesionar jamči za dobro izpolnitev pogodbenih obveznosti za čas trajanja koncesijske pogodbe. Prav tako koncedent uveljavlja izločitveno pravico, ob upoštevanju prvega odstavka 33. člena te pogodbe.

XIV. PRENEHANJE KONCESIJSKEGA RAZMERJA – ODKUP KONCESIJE

35. člen

Koncedent ima pravico zahtevati predčasni odkup koncesije. Z odkupom preneha koncesijsko razmerje tako, da koncesionar preneha opravljati dejavnost, ki je predmet koncesije iz te pogodbe, koncedent pa prevzame v svojo last in posest objekt. O zahtevi za odkup mora koncedent v vsakem primeru koncesionarja pisno obvestiti vsaj šest mesecev vnaprej.

Predlog za odkup lahko da tudi koncesionar. O odkupu koncesije se sklene posebna pogodba. Višina nepovrnjenih vloženi sredstev v gradnjo objekta, ki jo je dolžan koncedent nadomestiti koncesionarju, se določi na osnovi Amortizacijskega načrta.

36. člen

V primeru, da je glede na preostalo dobo trajanja koncesijskega razmerja neracionalno in glede na stanje stvari v času odločanja o odkupu neprimerno, da sam koncedent odkupi koncesijo ali izvede nov postopek podelitve koncesije, hkrati pa ni utemeljena in smiselna prekinitve koncesijskega razmerja iz katerega drugega razloga, ob tem pa tudi ni v skladu z javnim interesom, ki ga zastopa koncedent, da koncesijo opravlja še naprej koncesionar, lahko s predhodnim pisnim soglasjem koncedenta in koncesionarja odkupi koncesijo tudi tretja oseba, ki izpolnjuje vse pogoje za izvajanje dejavnosti iz te pogodbe. Oseba, ki na ta način odkupi koncesijo, vstopi v vsa razmerja koncesionarja, ki izvirajo iz te pogodbe, razen če ta oseba in koncedent ne skleneta nove koncesijske pogodbe. Tak odkup ne šteje za prenos podeljene koncesije temveč za posreden odkup s strani koncedenta.

37. člen

V primeru, če bi ta pogodba prenehala veljati iz razloga, ki je na strani koncedenta in posledice niso urejene v drugih določbah te pogodbe, koncedent plača koncesionarju nepovrnjena vložena sredstva na osnovi Amortizacijskega načrta vlaganj.

XV. NADZOR NAD IZVAJANJEM KONCESIJE

38. člen

Skrbnika te pogodbe sta:

- za koncedenta Tanja Hrovat.
- za koncesionarja Igor Tavčar.

Koncedent bo preko svojih organov nadziral izvajanje koncesije, ki je predmet te pogodbe. V primeru da opravlja nadzor župan, občinski svet ali nadzorni odbor občine morajo koncesionarju predložiti ustrezni sklep župana, občinskega sveta ali nadzornega sveta, v katerem je opredeljena vrsta, način in čas nadzora.

Koncedent lahko izvrši nadzor kadarkoli. Nadzor mora potekati tako, da ne moti opravljanja koncesionirane dejavnosti koncesionarja.

Koncesionar mora biti prisoten na vseh kontrolnih obiskih in pregledih, ki jih bodo opravljali predstavniki koncedenta. O opravljenem nadzoru se sestavi zapisnik, ki ga podpišeta predstavnika koncedenta in koncesionarja.

39. člen

Koncesionar je koncedentu v skladu s prejšnjim členom dolžan omogočiti nadzor nad izvajanjem koncesionirane dejavnosti.

Nadzor obsega zlasti:

- pregled objekta,
- pregled nabavnih cen elementov, ki vplivajo na ceno storitev,
- pregled podatkov iz koncesionarjevih poslovnih knjig, ki se nanašajo na izvajanje koncesionirane dejavnosti,
- pregled vgrajenih materialov in opreme,
- pregled podatkovne baze vzdrževanja,
- pregled vse ostale dokumentacije, ki se nanaša na izvajanje koncesionirane dejavnosti,
- pregled nad izvajanjem vzdrževalnih ukrepov (rednega in investicijskega vzdrževanja) skladno z načrtom.

XVI. SPREMENJENE IN NEPREDVIDLJIVE OKOLIŠČINE

40. člen

Koncesionar je dolžan v okviru objektivnih možnosti opravljati koncesionirano dejavnost tudi ob nepredvidljivih okoliščinah, nastalih zaradi višje sile.

Za višjo silo se štejejo izredne nepredvidene in nepredvidljive okoliščine, ki nastopijo po uveljavitvi koncesijske pogodbe in so zunaj volje strank, zlasti pa požari, potresi, poplave ter druge elementarne nesreče, stavke (razen zaposlenih delavcev pri koncesionarju ali njegovih podizvajalcih, kooperantih), vojna, masovne protestne manifestacije, neredi in drugi nepredvidljivi dogodki, na potek katerih koncesionar nima vpliva in ki imajo v skladu s predpisi znake višje sile. Ob nastopu okoliščin, ki pomenijo višjo silo, se morata pogodbeni stranki nemudoma medsebojno obvestiti in dogovoriti o izvajanju koncesionirane dejavnosti v pogojih višje sile. Enako velja v primeru nepredvidljivih okoliščin in sprememb, ki se sicer ne štejejo kot višja sila, vendar bistveno vplivajo na izvajanje koncesijske pogodbe. Pobudo za prilagoditev obveznosti novo nastalim pogojem iz tega člena lahko da koncesionar ali koncedent.

V primeru stavke pri njem zaposlenih delavcev ali njegovih podizvajalcih, kooperantih, je koncesionar dolžan zagotavljati nemoteno izvajanje koncesionirane dejavnosti.

Vsi roki za izpolnitev obveznosti v okviru koncesijskega obdobja se podaljšajo za čas trajanja višje sile, če ni s to pogodbo za posamezen primer določeno drugače. Pogodbeni stranki se lahko dogovorita, da trajanje koncesije v primeru prekinitve izvajanja koncesionirane dejavnosti zaradi okoliščin, nastalih zaradi višje sile, ki jih stranki ugotovita in potrdita, podaljša za enako obdobje, kot znaša vsota tovrstnih prekinitev.

V primeru, da koncedent pred dokončanjem objekta razdre to pogodbo po svoji krivdi, je dolžan povrniti koncesionarju vložena sredstva v objekt po vrednosti, ki jo oceni sodni cenilec sporazumno določen s strani koncesionarja in koncedenta.

V primeru, da koncedent razdre to pogodbo po krivdi koncesionarja pred dokončanjem objekta, koncedent unovči zavarovanje za dobro izvedbo pripravljalnih storitev. Sodni cenilec koncedenta oceni objekt, koncedent pa povrne koncesionarju vložena sredstva v objekt v višini 80% s strani koncedentovega sodnega cenilca ocenjene vrednosti objekta.

41. člen

Koncesionar mora opravljati koncesionirano dejavnost tudi v spremenjenih okoliščinah, ki so nastale zaradi ukrepov državnih organov, razen če je s predpisi v posameznih primerih izrecno določeno drugače oziroma, če je zaradi omenjenih ukrepov dejansko onemogočeno opravljanje koncesionirane dejavnosti.

XVII. POGODBENA KAZEN

42. člen

Če ni v drugih členih te pogodbe za kršitve obveznosti koncesionarja določena drugačna pogodbena kazen, je koncesionar dolžan koncedentu plačati pogodbeno kazen v višini 10.000 EUR brez DDV za vsako posamezno neupravičeno kršitev, če:

- ne vzdržuje objekta skladno s koncesijskima aktom, to pogodbo, državnimi predpisi, standardi ali pravili stroke,
- v tridesetih (30) dneh, od dne, ko ga koncedent obvesti o nepravilnostih glede izvajanja koncesije, le-teh ne odpravi ali jih odpravi neustrezno skladno z danim načrtom za sanacijo, ki je bil potrjen s strani naročnika,
- ne zagotavlja uporabe objekta skladno z zahtevano funkcionalnostjo,
- ne obvešča ali pravočasno ne obvešča koncedenta o svojih ukrepih v zvezi z opravljanjem koncesionirane dejavnosti,
- ne posreduje ali pravočasno ne posreduje zahtevanih podatkov o svojem poslovanju koncedentu,
- ovira opravljanje nadzora,
- ovira dostop do podatkovne baze vzdrževanja objekta in energetskega računovodstva,
- krši koncesijsko pogodbo kot to določa 31. člen,
- krši katerokoli drugo svojo obveznost iz te koncesijske pogodbe.

Pravočasno pomeni najmanj toliko časa pred posameznim ukrepom, da lahko koncedent glede na naravo ukrepa oz. podatkov, le te prouči in se do njih opredeli, v vsakem primeru pa najmanj 8 dni pred posameznim ukrepom oz. najkasneje 8 dni po pozivu za dostavo podatkov.

Pogodbena kazen se obračuna kot odbitek od obveznosti koncedenta do plačila uporabnine za pretekli mesec kot to določa 21. člen te pogodbe.

XVIII. PRISOTNOST IN DEŽURSTVO KONCESIONARJA

43. člen

Koncesionar mora imeti organizirano dežurno službo, tako da usposobljeni delavci koncesionarja pridejo na mesto okvare na objektu v primernem času po prejemu obvestila o potrebi za prisotnost koncesionarja.

XIX. AMORTIZACIJSKI NAČRT VLAGANJ V INFRASTRUKTURO IN OBJEKT

44. člen

Amortizacijski načrt vlaganj v gradnjo objekta, ki ga je koncesionar predložil koncedentu v postopku javnega razpisa za podelitev koncesije storitev, je sestavni del te koncesijske pogodbe.

Koncesionar je dolžan koncedentu predložiti noveliran amortizacijski načrt v 20 dneh po pridobitvi uporabnega dovoljenja.

XX. VZAJEMNA POMOČ

45. člen

Koncedent in koncesionar se zavezujeta storiti vse potrebno za zavarovanje interesov obeh pogodbenikov iz te pogodbe ter predvsem, da se bosta sproti obveščala o vseh okoliščinah, ki bi lahko kakorkoli ogrozile obstoj tega pogodbenega razmerja.

XXI. ODGOVORNOST ZA ŠKODO

46. člen

Koncesionar je v skladu z zakonom odgovoren za škodo, ki jo pri gradnji in upravljanju objekta ali na kakršen koli drug način v zvezi z opravljanjem koncesionirane dejavnosti, povzroči koncedentu ali tretjim osebam. Kot škoda, ki jo povzroči koncesionar se šteje tudi škoda, ki jo povzročijo koncedentu in uporabnikom objekta koncesionarjevi podizvajalci oziroma kooperanti ali drugi uporabniki objekta, ki niso opredeljeni v tretjem odstavku tega člena.

Koncesionar mora na svoje stroške vzpostaviti v prvotno stanje javno in zasebno lastnino, ki je bila poškodovana ali uničena zaradi izvajanja del, oziroma mora na osnovi uradne cenitve povrniti nastalo škodo.

Koncesionar ni odgovoren za škodo, ki jo pri uporabi objekta ali na kakršen koli drug način v zvezi z uporabo koncesionirane dejavnosti, utрпи koncedent ali tretja oseba in ne izhaja neposredno iz koncesionarjeve kršitve obveznosti v zvezi z predmetom koncesije. Slednje vključuje tudi koncesionarjeve podizvajalce oziroma kooperante. Še posebej je izključena vsakršna odgovornost koncesionarja za škodo izhajajočo iz ali nastalo v zvezi z organizacijo in izvajanjem kakršnekoli dejavnosti v in na objektu, ki je predmet koncesije v času uporabe s strani Osnovne šole Staneta agarja, razen dejavnosti koncesionarja, ki je predmet koncesije.

47. člen

Koncesionar poleg obračuna pogodbene kazni odškodninsko odgovarja koncedentu in uporabnikom zaradi prekinitve izvajanja koncesionirane dejavnosti, v kolikor je prekinitev nastala po njegovi krivdi.

48. člen

Koncesionar je dolžan na objektu izvajati ukrepe, predvidene s predpisi, ki prispevajo k varovanju objekta in ljudi pred poškodovanjem.

49. člen

Koncesionar se obvezuje, da bo v roku 20 dni od pridobitve uporabnega dovoljenja sklenil z zavarovalnico zavarovalno pogodbo za zavarovanje celotnega objekta in za zavarovanje rizika škode, povzročene z izvajanjem koncesionirane dejavnosti ter rizika škode iz naslova svoje podjetniške civilne odgovornosti v zvezi z izvajanjem koncesionirane dejavnosti. Koncesionar je dolžan v roku 10 dni od obojestranskega podpisa zavarovalne pogodbe, original zavarovalne police predložiti v pogled koncedentu in mu predati kopijo zavarovalne police.

Riziki, ki so predmet zavarovanja so:

- Požar in dodatne nevarnosti vključno z izlovom vode na 1. rizik ter druge dodatne nevarnosti. Zavarovanje vključuje objekt, opremo v objektu, oblačila in oprema uporabnikov garderob in telovadnice, stroje, aparate, drobni inventar, zaloge.
- Strojelom. Zavarovanje vključuje stroje, naprave, instalacije, mehansko opremo, druge instalacije, ki niso sestavni del zgradbe.
- Elektronika. Zavarovanje vključuje računalniško opremo, projekcijsko opremo, merilno opremo, kamere, varnostna oprema, oprema za ozvočenje, prenosnike, drugo opremo nameščeno ali hranjeno v objektu.
- Vlom in rop 1. rizik. Zavarovanje zajema opremo, gotovino (pod trdo oporo, v manipulaciji).
- Steklo na 1. rizik.

- Odgovornost za vse dejavnosti zavarovanca (upoštevata se število zaposlenih na OŠ in uporabnikov objekta).

Za prvo 1/3 veljavnosti koncesijske pogodbe se zahteva zavarovanje za polno investicijsko vrednost novega objekta. Za preostanek je zahteva zavarovanje, ki se vsako leto zniža za 10% nove vrednosti investicije.

50. člen

Koncesionar se izrecno odpoveduje kakršnimkoli zahtevkom do koncedenta iz naslova morebitne nedonosnosti ali neustrezne donosnosti koncesije (t.j. iz naslova izgube ali nedoseganja pričakovane višine donosa na vložena sredstva pri opravljanju dejavnosti koncesije).

XXI. PREVZEM POTREBNEGA ZEMLJIŠČA V LASTI KONCEDENTA OB ZAČETKU GRADNJE

51. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo koncedent s koncesionarjem sklenil pogodbo o podelitvi stavbne pravice na zemljišču parcelnih števil iz pogodbe o podelitvi stavbne pravice za gradnjo objekta takoj po podpisu koncesijske pogodbe, za dobo trajanja koncesijskega razmerja.

52. člen

Koncesionar si je zemljišče in projektno dokumentacijo za objekt v celoti ogledal oz. proučil, se s stanjem v celoti seznanil glede vseh lastnosti in ga prevzema po načelu "takšno, kakršno je" brez možnosti kasnejših ugovorov.

XXII. PROTIKORUPCIJSKA KLAUZULA

53. člen

V primeru, da se ugotovi, da je pri izvedbi postopka javnega razpisa oziroma postopka javnega naročila, na podlagi katerega je podpisana ta pogodba, ali pri izvajanju te pogodbe kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku koncedenta ali drugega organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev tega posla ali za sklenitev tega posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku, je ta pogodba nična.

Koncedent bo v primeru ugotovitve o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali prejema obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričel z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka tega člena oziroma z drugimi ukrepi, v skladu s predpisi Republike Slovenije.

XXIII. REŠEVANJE SPOROV

54. člen

Pogodbeni stranki bosta morebitne spore v zvezi s to pogodbo reševali sporazumno. V primeru nesoglasij in neurejenih vprašanj veljajo določila po sledeči hierarhiji:

- Odloka o javno-zasebnem partnerstvu telovadnice, šestih učilnic in večnamenskega prostora pri OŠ Staneta Žagarja (Uradni list RS, številka 41/2018),
- pogodbe,
- javnega razpisa in razpisne dokumentacije, oblikovane v vseh fazah postopka izbora koncesionarja (celotna dokumentacija, vezana na postopek izbora koncesionarja),
- ponudbe koncesionarja (zajema vlogo za priznanje usposobljenosti, končno ponudbo ter izjave koncesionarja dane v okviru konkurenčnega dialoga zavedene v zapisnikih iteracij),

- v tej pogodbi navedenih prilog,
- v tej pogodbi navedenih standardov in smernic,
- Obligacijskega zakonika in druge zakonodaje,
- drugi slovenski predpisi in standardi.

Če sporazumna rešitev spora ne bo mogoča, bo vsa nesoglasja, spore in zahteve, ki izvirajo iz te pogodbe, ali so z njo v zvezi ali izvirajo iz njene kršitve, prenehanja ali neveljavnosti, med pogodbenikoma reševala tričlanska arbitražna komisija. V arbitražno komisijo vsak pogodbenik v roku 10 dni od obojestranskega podpisa te pogodbe imenuje po enega predstavnika, tretjega pa določita sporazumno. Arbitražna komisija odloča z večino vseh glasov (vsaj dva člana glasujeta "za" posamezno odločitev) na podlagi predpisov in dokumentov, ki so navedeni v prvem in drugem odstavku tega člena.

V kolikor arbitražna komisija ne more sprejeti dokončne odločitve, bosta pogodbeni stranki spor predložili v reševanje pristojnemu sodišču v Kranju.

XXIV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

55. člen

Spremembe ali dopolnitve te pogodbe se urejajo s pisnim aneksom k tej pogodbi.

56. člen

Vsi zneski po tej pogodbi, razen zneskov iz 22. člena te pogodbe, za katere veljajo pravila spreminjanja iz 24. člena te pogodbe in zneskov, za katera veljajo določila drugega odstavka tega člena, se z vsakim 1. januarjem določijo na novo, in sicer tako, da se vsakega 1. januarja uskladijo z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v RS v zadnjih dvanajstih mesecih pred uskladitvijo.

Preračuni oziroma spremembe zneskov, ki izhajajo iz prejšnjega odstavka, se ne uporabljajo za zneske, povezane z zavarovanji, ki jih bo koncesionar predložil koncedentu v skladu s to pogodbo.

Koncesionar zaračuna davek na dodano vrednost v skladu z veljavnimi predpisi v času trajanja koncesijskega razmerja.

57. člen

Ta pogodba stopi v veljavo z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in postane veljavna, ko koncesionar predloži zavarovanje za dobro izvedbo pripravljanih storitev

Sestavljena je v 6 enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka tri izvode.

KONCESIONAR:

KONCEDENT:

Mestna občina Kranj

Zakoniti zastopnik: Remic Stanislav

Zakoniti zastopnik: Boštjan Trilar, župan

(žig in podpis)

(žig in podpis)

V Kranju, dne _____

Številka:

V Kranju, dne _____

**PRILOGA 1 H KONCESIJSKI POGODBI ZA IZVEDBO
PROJEKTA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA ZA
IZGRADNJO TELOVADNICE, ŠESTIH UČILNIC IN
VECNAMENSKEGA PROSTORA PRI OŠ STANETA ŽAGARJA
KRANJ.**

1. S prilogo se določa obseg zagotavljanja uporabe objekta koncesionarju.
2. Kot primarni uporabnik na strani koncesionarja je OŠ Staneta Žagarja.
3. OŠ Staneta Žagarja ima kot primarni uporabnik pravico do izključne uporabe šestih učilnic , telovadnice in spremljajočih prostorov, ki so opredeljeni v projektni dokumentaciji, vsak delovnik v času izvajanja šolskega pouka med 06:30 do 16:00.
4. OŠ Staneta Žagarja ima upravičenje do uporabe telovadnice in spremljajočih prostorov, ki so opredeljeni v projektni dokumentaciji, v času, ko se ne izvaja šolski pouk najmanj 2 x v letu za minimalno 10 ur (velja za posamično uporabo in ne skupaj). Natančni termi zelene uporabe primarni uporabnik sporoči koncesionarju do 10 septembra v tekočem šolskem letu.
5. Definicija »uporaba objekta« zajema polno uporabo vseh prostorov zgrajenega objekta telovadnice OŠ Staneta Žagarja in vse v njem nameščene opreme, pri čemer je uporaba šestih učilnic celoten čas vezana izključno na uporabo s strani primarnega uporabnika.
6. Primarni uporabnik ima upravičenje do uporabe objekta v okviru odrejenega obsega, ki ga opredeljujeta točka tri in štiri te priloge, v skladu s programom OŠ Staneta Žagarja.
7. Objekt in oprema mora biti primarnemu uporabniku dostopna v polni funkcionalnosti in mora zagotavljati varno ter nemoteno uporabo.
8. Čiščenje, redno vzdrževanja in investicijsko vzdrževanje se mora izvajati izven časa uporabe, kot ga definirata tretja in četrta točka te Priloge.
9. OŠ Staneta Žagarja ima pravico do souporabe garderobnega prostora v delu, ki je vezan na klubski prostor tudi v času, ki ga ne opredeljujeta tretja in četrta točka te priloge.
10. Sestavni del Prilog je Hišni red Telovadnice OŠ Staneta Žagarja, ki je zavezujoč za vse uporabnike objekta.
11. Kontaktna oseba primarnega uporabnika OŠ Staneta Žagarja je ravnateljica Joži Bevk, _____, jozi.bevk@guest.arnes.si.
12. Kontaktna oseba koncesionarja, ki mora biti primarnemu uporabniku na voljo za javljanje in reševanje napak ter ostalo komunikacijo in aktivnosti vezane na uporabo objekta je _____.

HIŠNI RED TELOVADNICE OŠ STANETA ŽAGARJA

I. PROSTORI

1. Hišni red se nanaša na uporabo športnih in spremljajočih prostorov objekta OŠ Staneta Žagarja, ki je vezan na telovadnico, garderobe, sanitarije, klubski prostor, hodnike.

II. UPRAVLJAVEC

2. Upravljavec objekta je koncesionar po Koncesijski pogodbi št. _____ z dne _____. S strani koncesionarja odgovorna oseba, ki je hkrati vzdrževalec športne infrastrukture (odslej upravljavec) nadzoruje urnike vadbenih skupin, prireditev in drugih dejavnosti v telovadnici.
3. S hišnim redom upravljavec pred uporabo seznaniti vadeče in obiskovalce.

III. UPORABNIKI

4. Telovadnico in spremljajoče prostore uporabljajo uporabniki in obiskovalci z dovoljenjem primarnega uporabnika OŠ Staneta Žagarja in ostali uporabniki ter obiskovalci, ki jim uporabo dovoljuje upravljavec.
5. Vsi uporabniki in obiskovalci so dolžni spoštovati in se držati hišnega reda telovadnice in spremljajočih prostorov, ne glede na čas in namen uporabe oziroma obiska. Odgovorna oseba koncesionarja mora vse svoje vadeče in obiskovalce seznaniti s tem hišnim redom.

IV. PRAVILA UPORABE

6. Vstop v telovadnico je vadečim oziroma organiziranim vadbenim skupinam dovoljen deset (10) minut pred začetkom vadbe oziroma po veljavnem urniku vadbe. Za namen izvedbe kulturnih in športnih prireditev ali tekmovalj se zagotovi vstop obiskovalcem najmanj 1 uro pred pričetkom, organizatorju in nastopajočim pa v roku, ki je potreben za pripravo prostora za izvedbo prireditve ali vadbe.
7. Uporabnik oziroma vodja vadbene skupine prevzame za svojo skupino ključ od garderobe. S prevzemom ključa uporabnik soglaša, da v primeru izgube ali odtujitve ključa, prevzema nase vso odgovornost in stroške, ki nastanejo z zamenjavo sistema, oziroma njegovo predelavo.
8. Uporabniki morajo poskrbeti za zaklepanje garderob v času uporabe in tako onemogočiti vstop tretjim osebam. Upravljavec v nobenem primeru ne odgovarja za morebitne odtujitve stvari uporabnikov.
9. Uporabniki, ki sklenejo pogodbo o uporabi telovadnice in spremljajočih prostorov, morajo zagotoviti, da jih uporabljajo izključno njihovi člani vadbene skupine in za dejavnost, za katero so pridobili termine.
10. Uporabniki morajo v primeru, da skupino spremljajo drugi obiskovalci - gledalci oziroma druge osebe, predhodno obvestiti upravljavca.
11. Uporaba telovadnice in spremljajočih prostorov, v skladu z normativi in standardi uporabe, je na lastno odgovornost uporabnika. Upravljavec ne odgovarja za poškodbe oziroma nesreče uporabnikov in obiskovalcev telovadnice in spremljajočih objektov.
12. Vsi uporabniki in obiskovalci so dolžni obvestiti upravljavca o vseh nepravilnostih in poškodbah, ki so nastale pred prihodom skupine in med vadbo. V primeru povzročene poškodbe s strani uporabnikov in obiskovalcev je treba skupaj pripraviti zapisnik o poškodbi ter v zapisniku določiti rok za poravnavo stroškov odprave poškodb.
13. Vstop v vadbene prostore (prostor telovadnice) je dovoljen samo v čisti športni obutvi, ki se uporablja samo za dvoranske športe in ne pušča barvnih sledi na talnih površinah.
14. Vodja skupine je dolžan pred vstopom v vadbene prostore pregledati športno obutev vadečih in ne sme dovoliti vstopa, če dvomi o čistoči športne opreme. Po potrebi nadzor nad čistočo in primernostjo športne opreme opravlja tudi upravljavec.

15. Skupina mora zapustiti garderobo petnajst (15) minut po končani vadbi. Obiskovalci prireditve in tekmovalci morajo telovadnico in spremljajoče prostore zapustiti skladno z agendo prireditve oz. tekmovalca.
16. Nikomur ni dovoljeno vstopiti v telovadnico in spremljajoče prostore, če to ni dovoljeno s strani vzdrževalca oz. primarnega uporabnika OŠ Staneta Žagarja.
17. Vadbena skupina in obiskovalci lahko uporabljajo le tiste prostore in pripomočke, za katere imajo dovoljenje s strani upravljavca.
18. V telovadnico in spremljajoče prostore ni dovoljeno prinašati alkohola in hrane.
19. V telovadnico in spremljajoče prostore je prepovedano vnašanje steklenic, pirotehničnih sredstev ter drugih sredstev, ki bi utegnili povzročiti škodo oziroma ogroziti ljudi in njihovo premoženje.
20. Nameščanje reklamnih napisov je dovoljeno le s predhodnim dovoljenjem upravljavca in s soglasjem primarnega uporabnika OŠ Staneta Žagarja.
21. Premeščanje opreme, športnega orodja iz posameznega prostora, dovažanje in nameščanje težjih predmetov v telovadnico in spremljajoče prostore je dovoljeno le s predhodnim soglasjem upravljavca in primarnega uporabnika OŠ Staneta Žagarja.
22. Vsi uporabniki in obiskovalci telovadnice in spremljajočih objektov so dolžni spoštovati določila požarnega reda.
23. V času čiščenja, vzdrževalnih ali investicijskih del v telovadnici in spremljajočih prostorih se ni dovoljeno zadrževati v prostorih, kjer se to izvaja.
24. Upravljavca je potrebno obvestiti o vsaki najdbi v telovadnici ali spremljajočih objektih.
25. V telovadnici in spremljajočih prostorih je prepovedano:
 - a. neorganizirano in brez soglasja upravljavca točenje, prodaja in uživanje alkoholne pijače,
 - b. metanje predmetov med gledalce ali nastopajoče,
 - c. nadlegovanje in nasilno obnašanje do drugih,
 - d. kajenje.
26. V telovadnici in spremljajočih prostorih je prepovedan vstop z rolerji in skirojem, s psi in z drugimi živalmi.
27. Vstop v telovadnico in spremljajoče prostore je prepovedan vsem opitim osebam in osebam pod vplivom nedovoljenih substanc.
28. Garderobo, inventar v njej in umivalnice s tuši je potrebno uporabljati strogo namensko. Za red in čistočo v garderobi morajo skrbeti uporabniki sami in vodja ekipe (trener, učitelj, ipd.) Vse nepravilnosti ali poškodbe je potrebno sporočiti kontaktni osebi upravljavca _____, _____.
29. V garderobo se vstopa v skladu z urnikom športne dvorane. Pri vstopu v garderobo se pregleda stanje in morebitne poškodbe v garderobi sporoči vodji ekipe oz. upravitelju. V nasprotnem primeru odgovornost za poškodbe odgovarjajo uporabniki, ki zaznanih poškodb niso priglasili.
30. Ko se zapušča garderobo je potrebno obvezno ugasniti luči.
31. Garderoba je namenjena za preoblačenje in krajše sestanke uporabnikov. Vsak je dolžan svoje osebne predmete zložiti na mesta, ki so za to določena. Obutev se shranjuje na tleh. Uporablja se koše za smeti in ločuje odpadke.
32. Garderobo se zapušča pravočasno po zaključeni vadbi. Ključ garderobe se pusti v vratnih kriilih vrat, ki vodijo k izhodu oz. skladno z navodili upravljavca. Zadnji uporabnik skupine mora pregledati stanje in po potrebi obvestiti upravljavca o morebitnih najdbah ali poškodbah. Upravljavec po uporabi garderobe le to pregleda.

