



MESTNA OBČINA KRANJ
Urad za gospodarstvo in GJS

Slovenski trg 1, 4000 Kranj

- T: 04 237 31 40
- F: 04 237 31 07
- E: mok@kranj.si
- S: www.Kranj.si

Številka: 322-8/2015-10-46/03

Datum: 11.5.2016

SVET MESTNE OBČINE KRANJ

Zadeva: Odgovor na predlog članice Sveta Mestne občine Kranj

Na 16. seji Sveta Mestne občine Kranj, 20.4.2016, je članica Sveta Vlasta Sagadin glede odgovora za prostore Galerije Prešernovih nagrajencev zaprosila, da se ji do naslednje seje sveta posreduje pogodbo o najemu prostorov z g. Pavšlarjem. Občina je lastnica prvega nadstropja in deloma tudi drugega nadstropja, zato plačuje najemnino samo za en del prostorov. Povedala je, da je v odgovoru zapisano, da najemnina za ta del prostorov znaša 1.000 evrov mesečno.

ODGOVOR:

V prilogi posredujemo kopijo pogodbe o ureditvi najemnih razmerij in plačevanju obratovalnih stroškov, ki se nanaša na Galerijo Prešernovih nagrajencev Kranj, sklenjene 30.12.2011.

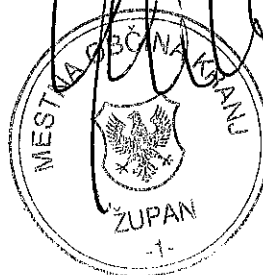
Pripravila:

Tanja Varl, višja svetovalka

Miha Juvan

Vodja Urađa za gospodarstvo in GJS

Boštjan Trilar
Župan



PRILOGA:

- kopija pogodbe

MESTNA OBČINA KRANJ, Slovenski trg 1, 4000 Kranj, matična št.: 5874653, identifikacijska številka za DDV: SI 55789935, ki jo zastopa župan Mohor Bogataj, kot solastnik objekta Glavni trg 18 (v nadaljevanju: tretjepogodbena stranka)

in

ZAVOD ZA TURIZEM KRANJ, Glavni trg 2, 4000 Kranj, matična št.: 1658484000, identifikacijska številka za DDV: SI52125653, ki ga zastopa direktorica Natalija Polenec (v nadaljevanju: najemnik)

in

Boris PAVŠLAR s.p.,

(v nadaljevanju: najemodajalec)

dogovorijo in sklenejo naslednjo

POGODBO O UREDITVI NAJEMNIH RAZMERIJ IN PLAČEVANJU OBRATOVALNIH STROŠKOV

1. člen

(1) Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo:

- 1) da je najemodajalec lastnik naslednjih poslovnih prostorov v hiši na naslovu Glavni trg 18, Kranj, ki stoji na zemljišču p.št. 146/2, k.o. Kranj (ID2100):
 - prostor v približni izmeri 96 m² (pritličje-atrij)
 - prostor v približni izmeri 37 m² (pritličje-Glavni trg)
 - prostor v približni izmeri 35 m² (I. nadstropje-atrij);(v nadaljevanju: poslovni prostori)
- 2) da je tretjepogodbena stranka lastnica naslednjih poslovnih prostorov v hiši na naslovu Glavni trg 18, Kranj, ki stoji na zemljišču p.št. 146/2 k.o. Kranj (ID2100):
 - prostor v izmeri 157,70 m² (I. nadstropje-atrij)
 - prostor v izmeri 65,80 m² (II. nadstropje);
- 3) da imata najemodajalec in tretjepogodbena stranka sklenjeno pogodbo o ureditvi solastninskih in drugih odnosov v objektu Glavni trg 18 v Kranju št. 46401-8/02-43/03 z dne 11.12.2002, s katero imata med drugim dogovorjene ključe za delitev skupnih obratovalnih stroškov hiše Glavni trg 18 v Kranju;
- 4) da imata najemodajalec in tretjepogodbena stranka sklenjeno pogodbo o dobavi toplotne energije št. 146JS z dne 30.12.1999, dopolnjeno in spremenjeno z aneksi št. 1 z dne 6.12.2000, št. 2 z dne 17.4.2001, št. 3 z dne 27.10.2004, št. 4 z dne 3.11.2005, št. 5 z dne 12.7.2006 in št. 6 z dne 6.3.2008,

po kateri se obračunava poraba toplotne energije v prostorih, navedenih v 2. točki tega odstavka;

- 5) da ima prostore, navedene v 1. točki tega odstavka, v najemu Gorenjski muzej na podlagi pogodbe št. 610-25/2008-1-(47/12) z dne 22.4.2008, ki je bila sklenjena med najemodajalcem, Gorenjskim muzejem in tretjepogodbno stranko;
- 6) da se prostori, navedeni v 1. in 2. točki tega odstavka, uporabljajo za potrebe Galerije Prešernovih nagrajencev za likovno umetnost;
- 7) da je tretjepogodbna stranka z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o ustanovitvi javnega zavoda Gorenjski muzej (Ur. l. RS, št. 80/2011) in z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o ustanovitvi javnega zavoda Zavod za turizem Kranj (Ur. l. RS, št. 80/2011) prenesla Galerijo Prešernovih nagrajencev za likovno umetnost kot samostojno organizacijsko enoto pod okrilje najemnika;
- 8) da sta zaradi organizacijske spremembe iz prejšnjega odstavka najemodajalec in Gorenjski muzej na predlog tretjepogodbne stranke podpisala Aneks št. 1 k pogodbi iz 5. točke tega odstavka, s katerim bo najemno razmerje za prostore iz 1. točke tega odstavka prenehalo 31.12.2011;
- 9) da je interes tretjepogodbne stranke, da Galerija Prešernovih nagrajencev za likovno umetnost nemoteno nadaljuje z opravljanjem svoje dejavnosti v prostorih iz 1. točke tega odstavka tudi po 31.12.2011, kar najemodajalcu in najemniku narekuje sklenitev najemnega razmerja glede navedenih prostorov;
- 10) da je interes tretjepogodbne stranke, da najemodajalec v času trajanja najemnega razmerja, ki je utemeljeno v tej pogodbi, najemniku izstavlja fakture tudi za vse tekoče obratovalne stroške, ki skladno s pogodbama iz 3. in 4. točke tega odstavka oziroma skladno s pogodbami ali aneksi, ki bi omenjene pogodbe dopolnili, spremenili ali nadomestili, odpadejo na prostore iz 2. točke tega odstavka.

(2) Namen te pogodbe je zagotoviti pogoje za nemoteno uresničitev organizacijske spremembe iz 7. točke 1. odstavka tega člena, tako da se za prostore iz 1. točke prvega odstavka tega člena sklene najemno razmerje med najemodajalcem in najemnikom, glede prostorov iz 2. točke prvega odstavka tega člena pa vzpostavi pravna podlaga za obračunavanje tekočih obratovalnih stroškov, ki odpadejo na ta prostora, neposredno najemniku.

2. člen

(1) Najemodajalec in najemnik soglašata, da najemodajalec s 1.1.2012 odda in najemnik vzame v najem poslovne prostore v hiši na naslovu Glavni trg 18, Kranj, ki stoji na zemljišču p.št. 146/2, k.o. Kranj (ID2100):

- poslovni prostor v približni izmeri 96 m² (pritličje-atrij);
 - poslovni prostor v približni izmeri 37 m² (pritličje-Glavni trg);
 - poslovni prostor v približni izmeri 35 m² (I. nadstropje-atrij)
- (v nadaljevanju: poslovni prostori).

(2) Najemnik bo poslovne prostore uporabljal za opravljanje galerijske dejavnosti.

- (3) Hiša Glavni trg 18 je razglašena za kulturni spomenik I. kategorije.
- (4) Poslovni prostori imajo uporabno dovoljenje št. 35100-0531/89-04/MP z dne 13.5.2003.
- (5) Prevzem prostorov iz 1. odstavka tega člena v posest mora najemnik urediti neposredno s prejšnjim najemnikom, Gorenjskim muzejem. Najemodajalec s tem v zvezi nima nikakršnih obveznosti. Šteje se, da je najemnik poslovne prostore vzel v posest s 1.1.2012.
- (6) Najemnik si je prostore iz 1. odstavka tega člena ogledal in jih vzame v najem v stanju, v kakršnem so na dan sklenitve te pogodbe.

3. člen

(1) Najemodajalec in najemnik soglašata, da mesečna najemnina za poslovne prostore v hiši na naslovu Glavni trg 18, Kranj, ki stoji na zemljišču p.št. 146/2, k.o. Kranj (ID2100), navedene v 2. odstavku 2. člena te pogodbe, znaša:

- za poslovni prostor 96 m² 422,40 EUR mesečno;
- za poslovni prostor 37 m² 407,00 EUR mesečno;
- za poslovni prostor 35 m² 157,50 EUR mesečno.

(2) Najemnik bo najemnino plačal na podlagi izstavljenega računa za tekoči mesec na transakcijski račun najemodajalca št. 07000-0000325913, in sicer 30. dan po uradnem prejemu računa, ki ga najemodajalec izstavi najkasneje do 5. dne v mesecu za pretekli mesec.

(3) Najemnik bo plačal prvo najemnino za mesec januar 2012.

(4) Najemodajalec in najemnik se dogovorita, da se najemnina iz 1. odstavka tega člena valorizira enkrat letno z rastjo indeksa cen življenjskih potrebščin, ki ga objavlja Statistični urad Republike Slovenije, v kolikor prisilni predpisi ne določajo drugače. Prva valorizacija se lahko izvede po poteku enega leta od sklenitve pogodbe.

(5) Ko so izpolnjeni pogoji za valorizacijo, najemodajalec o tem obvesti najemnika in mu posreduje v podpis dodatek, v katerem je določena valorizirana višina najemnine. Če so pogoji za valorizacijo izpolnjeni, najemnik ne more odkloniti podpisa.

4. člen

(1) Poleg najemnine najemnik plačuje:

- 1) za najete prostore (1. odstavek 2. člena te pogodbe): strošek elektrike, ki je porabljena v poslovnih prostorih; strošek elektrike, ki je porabljena v skupnih prostorih; strošek ogrevanja, vode, kanalščine, smetarine in nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oziroma druge dajatve, ki bi prej omenjeno nadomestila;
- 2) za prostore v lasti tretjepogodbene stranke (2. točka prvega odstavka 1. člena te pogodbe):

- obratovalne stroške, določene s pogodbo iz 3. točke prvega odstavka 1. člena te pogodbe, kar trenutno obsega strošek ogrevanja, vode, kanalščine, smetarine in strošek elektrike, porabljene v skupnih prostorih;
- med obratovalne stroške v smislu prejšnje alinee ne sodijo stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja skupnih delov in naprav hiše Glavni trg 18.

(2) Način obračunavanja stroškov iz 1. točke prvega odstavka tega člena je določen s to pogodbo.

(3) Način obračunavanja stroškov iz 2. točke prvega odstavka tega člena je določen izključno s pogodbama iz 3. in 4. točke prvega odstavka 1. člena te pogodbe. Določil te pogodbe (t. j. pogodbe o ureditvi najemnih razmerij in plačevanju obratovalnih stroškov) ni mogoče razlagati tako, da kakorkoli spreminjajo, dopolnjujejo ali razveljavljajo določila pogodb iz 3. in 4. točke prvega odstavka 1. člena te pogodbe.

(4) Najemodajalec in tretjepogodbena stranka lahko s spremembo, dopolnitvijo ali sklenitvijo novih pogodb kadarkoli uredita obračunavanje stroškov iz 2. točke prvega odstavka tega člena na drugačen način brez soglasja najemnika. Spremenjen način obračunavanja stroškov zavezuje najemnika, ne glede na to, ali je z njim soglašal.

(5) V primeru prenehanja te pogodbe se fakture za stroške iz 2. točke prvega odstavka tega člena pričnejo vnovič izstavljeti tretjepogodbeni stranki.

(6) Stroški iz 1. odstavka tega člena se pričnejo obračunavati z januarjem 2012.

5. člen

(1) Poslovna prostora iz 1. in 3. alinee prvega odstavka 2. člena te pogodbe se oskrbujeta z električno energijo prek odjemnega mesta, prek katerega se oskrbujejo tudi prostori iz 2. točke prvega odstavka 1. člena te pogodbe. Plačevanje elektrike za ta poslovna prostora bo najemnik uredil neposredno s prejšnjim najemnikom, Gorenjskim muzejem, oziroma tretjepogodbeno stranko, ki je lastnica odjemnega mesta. Poslovni prostor iz 2. alinee prvega odstavka 2. člena te pogodbe se oskrbuje z elektriko prek lastnega odjemnega mesta, katerega lastnik je najemodajalec. Plačevanje elektrike za ta poslovni prostor mora najemnik urediti s prejšnjim najemnikom tako, da sam neposredno prevzame obveznost plačila.

(2) Električna porabljenost v skupnih prostorih se obračuna glede na delež, ki ga predstavljajo površine poslovnih prostorov iz 1. odstavka 2. člena te pogodbe v skupni uporabni površini najemodajalčevega dela objekta, pomnožen s faktorjem dva, to je 40,8% stroškov porabljene elektrike, ki odpadejo na najemodajalčev del objekta.

6. člen

(1) Strošek smetarine se obračuna upoštevajoč račun za poslovni del objekta in znaša 52% tega zneska.

(2) Strošek porabljene vode in kanalščine se obračuna upoštevajoč račun za poslovni del objekta glede na delež, ki ga predstavlja število zaposlenih oseb v poslovnih prostorih glede na vse zaposlene osebe na poslovnih površinah objekta.

(3) Strošek nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oziroma druge dajatve, ki bi prej omenjeno nadomestila, se obračuna glede na število kvadratnih metrov poslovnih prostorov, kot so navedeni v 1. odstavku 2. člena te pogodbe.

7. člen

(1) Najemodajalec dobavlja toplotno energijo za radiatorsko ogrevanje poslovnih prostorov. Vir energije za ogrevanje je ekstra lahko kurilno olje.

(2) Obračun dobavljene toplote se opravi mesečno, in sicer po m² ogrevane površine. Za površino ogrevanih prostorov se vzame površine poslovnih prostorov, kot so navedene v 1. odstavku 2. člena te pogodbe.

(3) Višina mesečnega obroka je oblikovana na podlagi podatkov Mestne občine Kranj o cenah ogrevanja v primerljivih kotlarnah v marcu 2008 in znaša 1,75 EUR/m² (cena brez DDV). Najemodajalec sme zahtevati uskladitev cene ogrevanja s ceno, ki je določena v pogodbi iz 4. točke prvega odstavka 1. člena pogodbe. Nova cena ogrevanja se določi z dodatkom k tej pogodbi (t. j. pogodbi o ureditvi najemnih razmerij in plačevanju obratovalnih stroškov), ki ga najemodajalec posreduje v podpis najemniku. Če je nova cena ogrevanja utemeljena s spremembo pogodbe iz 4. točke prvega odstavka 1. člena, najemnik ne more odkloniti podpisa dodatka, v kolikor je njegov predmet izključno določitev cene ogrevanja.

(4) Začetek in konec ogrevalne sezone se ravna po obratovanju drugih primerljivih kotlarn.

(5) Najemnik ne sme spreminjati oziroma posegati v instalacije ogrevanja, kot so cevovodi, ventili in radiatorji.

(6) Če se najemodajalec odloči za prehod na obračunavanje toplotne energije po individualni porabi najemnika, merjeni z merilnikom toplote, najemnik s tem soglaša. V tem primeru se z dodatkom k tej pogodbi ustrezno spremeni način obračuna dobavljene toplotne energije.

8. člen

Najemnik poslovnih prostorov ne sme oddati v podnajem.

9. člen

Najemnik se obvezuje, da bo vzdrževal poslovne prostore v običajnem stanju.

10. člen

(1) Najemnik je dolžan opravljati tekoče vzdrževanje v poslovnih prostorih, kar pomeni predvsem: beljenje prostorov, pleskanje in popravila vrat in oken, vzdrževanje vodovodne napeljave zunaj zidu, vzdrževanje in popravilo električne napeljave in

naprav zunaj zidu, zlasti popravilo oziroma menjava vtičnic, električnih stikal, svetil, grelca za vodo, ventilatorja, menjava varovalk, žarnic.

(2) Najemodajalec je dolžan vzdrževati vodovodno in električno instalacijo v steni poslovnih prostorov, instalacije radiatorskega ogrevanja, in skupne gradbene elemente objekta, kot so nosilne stene, ostrešje, fasada, v stanju, ki omogoča normalno uporabo poslovnih prostorov.

(3) Najemnik je dolžan brez odlašanja obvestiti najemodajalca o obstoju napake, ki jo je skladno s prejšnjim odstavkom dolžan odpraviti najemodajalec.

11. člen

Razen del navedenih v prvem odstavku prejšnjega člena najemnik ne sme posegati v instalacije, vgrajene naprave in opremo v poslovnih prostorih, poslovnih prostorov ne sme spreminjati in ne sme izvajati gradbenih del brez pisnega soglasja najemodajalca.

12. člen

Stroške investicijskega vzdrževanja nosi najemodajalec.

13. člen

Najemnik je dolžan čistiti dostop do poslovnih prostorov.

14. člen

(1) Najemodajalec dovoljuje uporabo atrija hiše Glavni trg 18 za izvedbo prireditve, povezanih z dejavnostjo, ki se opravlja v poslovnih prostorih (na primer prireditve ob otvoritvi razstave). Najemnik bo najemodajalca vsaj 14 dni vnaprej obvestil o načrtovani prireditvi. Prireditve v atriju lahko traja najdalj do 21. ure zvečer, v primeru daljšega trajanja pa mora najemnik pridobiti soglasje najemodajalca.

(2) Najemodajalec dovoljuje uporabo zvočnih naprav le v poslovnih prostorih in to pod pogojem, da je njihova jakost v okviru sobne glasnosti oziroma v skladu s pravno ureditvijo iz tega področja, vendar ne pred 8. uro zjutraj in najdalj do 20. ure zvečer, oziroma v primeru prireditve najdalj do 21. ure zvečer. Za uporabo zvočnih naprav prek navedenih ur mora najemnik pridobiti soglasje najemodajalca. V primeru prireditve iz prejšnjega odstavka se lahko zvočne naprave zmerno uporabljajo tudi v atriju, vendar brez soglasja najemodajalca ne dlje kot do 21. ure zvečer.

15. člen

Ta pogodba je sklenjena za nedoločen čas in jo najemnik ter najemodajalec lahko kadarkoli odpovesta z odpovednim rokom enega leta. Najemno razmerje preneha s potekom odpovednega roka.

16. člen

(1) Najemodajalec in najemnik lahko ne glede na določilo prejšnjega člena odstopita od pogodbe, če nasprotna stranka tudi po njegovem opominu nadaljuje s kršenjem pogodbe.

(2) Najemodajalec in najemnik odstopita od pogodbe z izjavo v pisni obliki, ki jo posredujeta nasprotni stranki. Pogodba preneha s pretekom tridesetdnevnega roka, šteto od dneva odstopa.

(3) Opomin mora biti stranki, ki krši pogodbo, dan v pisni obliki. V opominu mora biti navedeno, da gre za opomin, opredeljena mora biti kršitev in dan primeren rok za odpravo kršitve.

17. člen

(1) V primeru, da se ugotovi, da je pri sklenitvi oz. izvajanju te pogodbe kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke ali drugega organa in 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 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.

(2) Najemnik bo v primeru ugotovitve o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali 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.

18. člen

Ob prenehanju pogodbe je najemnik dolžan izročiti najemodajalcu poslovni prostor v stanju ob prevzemu upoštevajoč pri tem običajno obrabo, sicer se strinja, da bo najemodajalec na njegove stroške vzpostavil prostor v zgoraj omenjeno stanje.

19. člen

(1) Najemodajalec in najemnik se obvezujeta, da eventualni pravni nasledniki prevzamejo iste obveze in odgovornosti, ki izvirajo iz te pogodbe.

(2) Najemodajalec je v primeru prodaje poslovnega prostora dolžan to pogodbo prenesti na novega lastnika.

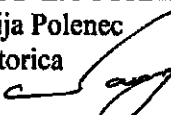
20. člen

Pogodbene stranke bodo morebitne spore skušale rešiti sporazumno, če pa to ne bi bilo mogoče, spore rešuje stvarno pristojno sodišče v Kranju.

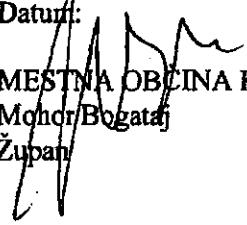
21. člen

Ta pogodba prične veljati, ko jo podpišejo vse tri stranke, in je sestavljena in podpisana v šestih izvodih, od katerih prejme vsaka stranka po dva izvoda.

Številka: 05/2011
Datum: 30.12.2011

ZAVOD ZA TURIZEM KRANJ
Natalija Polenec
Direktorica

ZAVOD ZA TURIZEM KRANJ
Glavni trg 2, 4000 Kranj
2

Številka: 478-216/2011-2-46/03
Datum:


MESTNA OBČINA KRANJ
Mihov Bogataj
Župan

Datum: 29.12.2011

Boris Pavšlak, direktor
BORIS PAVŠLAK s.p.
POSLOVANJE S KAMNINAMI
IN KUPNO-PROJEKCIJSKI
Glavni trg 19, 4000 Kranj
