



MESTNA OBČINA KRANJ

Oddelek za družbene zadeve

Slovenski trg 1, 4000 Kranj
tel. 04/ 237 31 61, fax. 04/ 237 31 67

11.C.

Številka: 612-0002/2007-106 (47/3)

Datum: 11.3.2009

SVET MESTNE OBČINE KRANJ

ZADEVA: Obravnava Dodatka št. 2 k Pogodbi o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj, z dne 26.9.2006

OBSTOJEČE STANJE

Mestna občina Kranj in prodajalci IC dom d.o.o., Globus trgovina d.o.o. ter Primorje d.d. (vsi trije v nadaljevanju: prodajalci) so dne 26.9.2006 sklenili Pogodbo o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj, št. 409/06-47/11, (v nadaljevanju: osnovna pogodba).

Glede na ugotovljene dodatne in spremenjene potrebe ter drugačne oz. sodobnejše tehnične rešitve v primerjavi s projektno nalogo, ki je bila podlaga za sklenitev osnovne pogodbe, je Mestna občina Kranj v skladu s svojo pravico, določeno s pogoji javnega razpisa in osnovno pogodbo, prodajalcu podala zahtevo za povečanje kvadrature prostorov Osrednje knjižnice Kranj, na podlagi katere so kupec in prodajalci dne 13.6.2007 sklenila dodatek k Pogodbi o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj (v nadaljevanju: dodatek št. 1), s katerim so dodatno določili predmet nakupa in prodaje po osnovni pogodbi ter kupnino.

Uprava Mestne občine Kranj meni, da je pravno pogodbeno razmerje med Mestno občino Kranj in prodajalci na podlagi sklenjene pogodbe in dodatka k njej jasno določeno in urejeno, na tej podlagi pa si je uprava prizadevala, da bi prodajalci v najkrajšem možnem času izpolnili svoje pogodbene obveznosti, vse s ciljem čim prejšnje pridobitve prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj.

V dodatku št. 1 k osnovni pogodbi je bila določena obveznost prodajalcev, da Mestni občini Kranj še pred začetkom gradbenih del na objektu Globus izročijo v potrditev projektno dokumentacijo PZI v potrditev. Mestna občina Kranj je s strani prodajalcev predložene dokumente projektne dokumentacije PZI potrdila dne 6.3.2009. Mestna občina Kranj še ni potrdila načrta zunanje ureditve, saj ga prodajalci kljub temu, da ta predstavlja sestavni del projektne dokumentacije, Mestni občini Kranj še ni izročil, prav tako pa Mestna občina Kranj še ni potrdila energetskih karakteristik Osrednje knjižnice Kranj, saj glede na kratek čas od pridobitve s tem povezanega poročila prodajalcev, še ni uspela preveriti, ali v poročilu predstavljene energetske karakteristike ustrezajo z javnim razpisom in osnovno pogodbo določenim karakteristikam. Kljub navedenemu je Mestna občina Kranj s prodajalci dosegla načelno soglasje, da se projektna dokumentacija PZI šteje za potrjeno.

Ob predložitvi projektne dokumentacije PZI so prodajalci Mestni občini Kranj izpostavil zahtevo za povišanje kupnine za Osrednjo knjižnico Kranj in sklenitev novega dodatka k osnovni pogodbi. Prodajalci so svojo zahtevo utemeljili z navedbo, da so se povečale

uporabne površine v projektni dokumentaciji PZI za 282,47 m² na skupno 5.352,12 m², za kar zahteva zvišanje kupnine za 371.261,62 €, ker so po njihovem mnenju do zvišanja upravičeni na podlagi 6. člena osnovne pogodbe, ter da so potrebna dodatna dela za izvedbo predmeta pogodbe, ki so zajeta v projektih za izvedbo in predstavljajo razliko med projektno nalogo iz leta 2004, na osnovi katere je bila izdelana ponudba prodajalcev, in je bila osnova za sklenitev osnovne pogodbe, v skupni vrednosti 1.983.146,56 EUR, ter zaradi določitve novega terminskega plana za izpolnitev pogodbenih obveznosti. Mestna občina Kranj je prodajalcem iz naslova svojih obveznosti plačila kupnine po osnovni pogodbi in dodatku št. 1 do sedaj že plačala znesek 4.000.065,60 EUR. Plačilo 5. delnega računa v višini 1.100.000,00 EUR je Mestna občina Kranj zavrnila iz razloga podanega ugovora ogroženosti, katerega pa so prodajalci zavrnila kot neutemeljenega.

Glede na to, da so se prodajalci s sklenitvijo dodatka št. 1 kupcu zavezali, da bodo pogoje za tehnični prevzem prostorov Osrednje knjižnice Kranj zagotovili do meseca novembra 2008, prostori pa Mestni občini Kranj do sedaj še niso izročeni, je dejstvo zamude pri izročitvi prostorov knjižnice v posest kupcu, nedvomno podano.

Upošteva se obstoječe stanje objekta Globus d.d. in za uresničitev interesa MOK za čim prejšnjo pridobitev prostorov knjižnice, je uprava Mestne občine Kranj s prodajalci po zadnji seji Sveta MOK, izvedla pogajanja o ključnih točkah, ki so jih prodajalci izpostavili kot razloge za zastoj pri izročitvi prostorov knjižnice MOK. V okviru pogajanj je uprava Mestne občine Kranj, ocenila, da je izključno zaradi interesa MOK, da prostore knjižnice pridobi v najkrajšem možnem času, smiselno s prodajalci doseči kompromis glede točk, ki so jih izpostavili v svojih zahtevah:

- terminski plan
- prodajalčeve garancije
- višina kupnine
- dinamika plačil kupnine.

Uprava Mestne občine Kranj in prodajalci so v vseh navedenih točkah v medsebojnih pogajanjih načelno dosegli kompromis, razen v točki »višina kupnine«. Na podlagi rezultatov pogajanj in stališč uprave v zvezi z vprašanjem višine kupnine, v katerem ni prišlo do skupne rešitve s prodajalci, je uprava Mestne občine Kranj pripravila predlog dodatka št. 2 k osnovni pogodbi, za katerega Svetu Mestne občine Kranj predlaga, da ji podeli mandat za njegovo sklenitev. Uprava Mestne občine Kranj je iz razloga nesoglasja s prodajalci v zvezi z višino kupnine predlagala, da v kolikor prodajalci menijo, da vsebina predlaganega dodatka zanje ni sprejemljiva, naj prodajalci pripravijo besedilo dodatka št. 3 k osnovni pogodbi, vključno z obrazložitvijo njegove vsebine za Svet Mestne občine Kranj.

VSEBINA PREDLAGANEGA DODATKA ŠT. 2

TERMINSKI PLAN

S sklenitvijo dodatka št. 2 k osnovni pogodbi se prodajalci zavezujejo, da bodo pogoji za tehnični prevzem prostorov nepremičnine Mestni občini Kranj zagotovljeni v roku 243 delovnih dni od sklenitve dodatka dalje, obveznosti izdelave etažnega načrta ter uskladitve sporazuma o delitvi lastnine v etažno lastnino z vsemi lastniki nepremičnine, ki morata biti glede predmeta pogodbe v celoti skladna z vsebino potrjene PZI dokumentacije, osnovno pogodbo ter obema dodatkoma pa se zaveže izpolniti v nadaljnjem roku 60 dni. Šteje se, da prevzem predmeta prodaje s primopredajo objekta Mestni občini Kranj v last ni opravljen, dokler prodajalci Mestni občini Kranj ne izstavijo zemljiško knjižne listine sposobne za zemljiškoknjižni vpis izključne,

neomejene, bremen proste, lastninske pravice kupca kot etažnega lastnika na celotnem predmetu prodaje kot samostojnega dela stavbe in pripadajočih skupnih delih stavbe v okviru poslovne stavbe Globus.

V dodatku je nadalje tudi predvideno, da se Pogodbeni stranki z njegovo sklenitvijo odpovedujeta vsem pravicam do uveljavljanja katerihkoli pogodbenih ali zakonskih sankcij (vključno z odškodninskimi zahtevki in pogodbenimi kaznimi) zaradi zamud, ki so na strani katerekoli pogodbene stranke nastale pri izpolnitvi pogodbenih obveznosti v času od sklenitve osnovne pogodbe do sklenitve tega dodatka.

GARANCIJE

Glede garancij prodajalcev je v dodatku št. 2 predvideno, da morajo prodajalci Mestni občini Kranj v roku 45 dni od sklenitve dodatka izročiti brezpogojno bančno garancijo prvovrstne banke unovčljivo na prvi poziv za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti v višini 10% pogodbene vrednosti, veljavno še vključno 30 dni od dneva, ki je v tem dodatku določen kot rok dokončnega prevzema nepremičnine. Poleg navedenega je v dodatku tudi predvideno, da prodajalci Mestni občini Kranj v roku 8 dni od sklenitve dodatka izročijo zemljiško knjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice kupca na nepremičnini z ident. št. 2.E – poslovni prostor št. 2, Koroška cesta 4, Kranj v izmeri 4.674 m², vpisani v vl. št. 2093/1, k.o. Kranj, do 348/1000, s čimer bo ob upoštevanju obstoječega lastniškega stanja nepremičnine Mestna občina Kranj v zemljiški knjigi lahko dosegla vknjižbo svoje lastninske pravice na delu nepremičnine parc. št. 2.E do celote.

KUPNINA

V dodatku št. 2 k osnovni pogodbi je glede kupnine predvideno, da Mestna občina Kranj prodajalcem na račun kupnine plača dodatnih 105.003,00 EUR za dodatnih 79,89 m² po ceni 1.314,34 EUR/m² z vključenim 2% davkom na promet nepremičnin površine, ki po mnenju uprave Mestne občine Kranj predstavlja izboljšanje funkcionalnosti in uporabnosti prostorov Osrednje knjižnice Kranj, in sicer kljub temu, da Mestna občina Kranj prodajalcem ni podala zahteve za povečanje kvadrature in njena pogodbeni obveznost za plačilo te kvadrature po osnovni pogodbi in aneksu ne obstoji. Glede na navedeno znaša kupnina za celotni pogodbeni predmet 6.559.955,00 EUR z vključenim 2% davkom na promet nepremičnin, ki znaša 128.626,00 EUR.

V dodatku je nadalje tudi predvideno, da bodo Mestna občina Kranj in prodajalci morebitne dodatno nastale stroške zaradi spremenjenih elektroinštalacij, kot te izhajajo iz projektov PZI in so spremenjene glede na prejšnjo projektno dokumentacijo, naknadno obračunali, ko bodo prodajalci pridobil ponudbo izvajalca del za vzpostavitev elektroinštalacij.

DINAMIKA PLAČIL KUPNINE

Glede dinamike plačila kupnine je v dodatku št. 2 predvideno, da Mestna občina Kranj prodajalcem še neplačani del kupnine po osnovni pogodbi, dodatku št. 1 k njej in tem dodatku v skupni višini 2.559.889,00 EUR plača, kot sledi:

- 90% preostale neplačane kupnine, kar znaša 2.303.901,00 EUR, v roku koledarskih 80 dni pred dnevom primopredaje predmeta pogodbe. Prodajalec je upravičen kupcu za ta del kupnine izstaviti račun 140 koledarskih dni pred primopredajo, z rokom plačila 60 koledarskih dni, sočasno pa je dolžan podati svojo izrecno izjavo, da bo nepremičnina Mestni občini Kranj izročena v posest

skladno z določili pogodbe in obeh dodatkov najkasneje v roku 80 dni od dneva zapadlosti tako izdanega računa v plačilo,

- 10% preostale neplačane kupnine, kar znaša 255.989,00 EUR, po uspešni primopredaji objekta Mestni občini Kranj v last, vključno z izstavitvijo zemljiško knjižne listine sposobne za zemljiškoknjižni vpis izključne, neomejene lastninske pravice Mestne občine Kranj kot etažnega lastnika na celotnem predmetu pogodbe kot samostojne etaže in pripadajočih skupnih delih stavbe v okviru poslovne stavbe Globus.

V primeru, da prodajalci nepremičnine Mestni občini Kranj v posest ne bo izročil v roku 80 koledarskih dni od dneva zapadlosti računa za 90% preostale neplačane kupnine, se zavežejo kupcu za vsak dan zamude plačati 5.000,00 EUR pogodbene kazni.

ZAKLJUČEK

Po mnenju uprave Mestne občine Kranj predlagani dodatek št. 2 k osnovni pogodbi kot dopolnitev obstoječega pravnega posla predstavlja sprejemljiv kompromis, katerega izključni namen je čim prejšnja pridobitev prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj Mestni občini Kranj.

V kolikor bo Svet Mestne občine Kranj sprejel predlagani dodatek št. 2 k osnovni pogodbi in na ta način upravi Mestne občine Kranj podelil mandat za njegovo sklenitev s prodajalcem, bo uprava Mestne občine Kranj sprejeti dodatek št. 2 podala prodajalcu kot ponudbo, v nasprotnem primeru pa uprava Mestne občine Kranj predlaga, da MOK vztraja pri prodajalčevi izpolnitvi obstoječe osnovne pogodbe in dodatka št. 1 k njej, v primeru neizpolnitve ali nepravilne izpolnitve pa naj MOK uveljavi ustrezne pogodbene in zakonske sankcije.

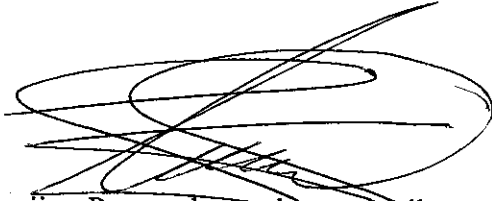
Svetu Mestne občine Kranj predlagam, da sprejme

SKLEP:

Upravi Mestne občine Kranj se naloži, da prodajalcu ponudi v sklenitev Dodatek št. 2 k Pogodbi o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj, z dne 26.9.2006.

Aleš Sladojević
direktor Občinske uprave




Damijan Perne, dr. med. spec. psih.
ŽUPAN
zanj
Stane Štraus
PODŽUPAN

Priloga:

- Dodatek št. 2 k Pogodbi o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj

MESTNA OBČINA KRANJ, Slovenski trg 1, 4000 Kranj, mat. št.: 5874653, ID za DDV: SI55789935, št. zakladniškega računa: 01252-0100006472, ki jo zastopa župan Damijan Perne, dr. med. spec. psih.,

(v nadaljevanju: kupec)

in

IC DOM d.o.o., Nazorjeva ulica 1, 4000 Kranj, mat. št.: 1468855, ID za DDV: SI48651630, TRR: 05100-8010144834, odprt pri Abanki d.d., ki jo zastopa direktor Ivan Marjek,

GLOBUS TRGOVINA d.o.o., Dunajska cesta 158, 1000 Ljubljana, mat. št.: 15892002, ID za DDV: SI10844724, ki jo na podlagi pooblastila, z dne 2.6.2006, zastopa IC DOM d.o.o., Nazorjeva ulica 1, 4000 Kranj, njo pa direktor Ivan Marjek,

PRIMORJE d.d., Vipavska cesta 3, 5270 Ajdovščina, mat. št.: 5075840, ID za DDV: SI95666222, ki jo na podlagi pooblastila, z dne 1.6.2006, zastopa IC DOM d.o.o., Nazorjeva ulica 1, 4000 Kranj, njo pa direktor Ivan Marjek,

(v nadaljevanju: prodajalec)

sklenejo naslednji

DODATEK št. 2

**k Pogodbi o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj,
št. 409/06-47/11, z dne 26.9.2006**

I. UVODNA DOLOČBA

1. člen

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo:

- da sta kupec in prodajalec dne 26.9.2006 sklenila Pogodbo o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj, št. 409/06-47/11, (v nadaljevanju: osnovna pogodba),
- da je kupec glede na ugotovljene dodatne in spremenjene potrebe ter drugačne oz. sodobnejše tehnične rešitve v primerjavi s projektno nalogo, ki je bila podlaga za sklenitev osnovne pogodbe, v skladu s svojo pravico določeno s pogoji javnega razpisa in osnovno pogodbo, prodajalcu podal zahtevo za povečanje kvadrature prostorov Osrednje knjižnice Kranj, na podlagi katere sta kupec in prodajalec dne 13.6.2007 sklenila dodatek k Pogodbi o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj (v nadaljevanju: dodatek št. 1), s katerim sta dodatno določila predmet nakupa in prodaje po osnovni pogodbi in kupnino,
- da se je prodajalec s sklenitvijo dodatka št. 1 kupcu zavezal, da bo pogoje za tehnični prevzem prostorov Osrednje knjižnice Kranj zagotovil do meseca novembra 2008,

- da je kupec dne 6.3.2009 s pisno izjavo potrdil vsebino projektne dokumentacije PZI, ki jo je od prodajalca prejel, kot je to razvidno iz Popisa PZI dokumentacije, z dne 3.3.2009, in ki je priloga in sestavni del tega dodatka,
- da prodajalec kupcu do dne sklenitve tega dodatka še ni predložil načrta zunanje ureditve, ki predstavlja sestavni del PZI dokumentacije,
- da je kupec iz naslova svojih obveznosti plačala kupnine po osnovni pogodbi in dodatku št. 1 prodajalcu že plačal znesek 4.000.065,60 EUR,
- da je prodajalec kupcu podal zahtevo po sklenitvi novega dodatka k osnovni pogodbi zaradi zvišanja kupnine, kar prodajalec utemeljuje z vsebino dopisa z dne 6.3.2009, v katerem navaja, da so se povečale uporabne površine v projektni dokumentaciji PZI za 282,47 m² na skupno 5.352,12 m², za kar zahteva zvišanje kupnine za 371.261,62 €, ker je po njegovem mnenju do zvišanja upravičen na podlagi 6. člena osnovne pogodbe, ter da so potrebna dodatna dela za izvedbo predmeta pogodbe, ki so zajeta v projektih za izvedbo in predstavljajo razliko med projektno nalogo iz leta 2004, na osnovi katere je bila izdelana ponudba prodajalca, in je bila osnova za sklenitev osnovne pogodbe, v skupni vrednosti 1.983.146,56 EUR, ter zaradi določitve novega terminskega plana za izpolnitev pogodbenih obveznosti,
- da kupec zahtev in utemeljitev prodajalca iz dopisa z dne 06.03.2009 ni sprejel ali akceptiral,
- da je prodajalec kupcu predložil izračune energetskih lastnosti objekta, vendar energetske lastnosti objekta s strani kupca še niso dokončno ugotovljene in potrjene,
- da so v dokumentih dokumentacije PZI, ki jo je prodajalec predložil kupcu, za izvedbo fasade predvidene obnovljene obstoječe fasadne jekor plošče, skladno s soglasjem Zavoda za spomeniško varstvo, čeprav je bila prvotno predvidena izvedba fasade z novimi fasadnimi ploščami,
- da je kupec prodajalcu zavrnil plačilo petega delnega računa kupnine po dodatku št. 1 k osnovni pogodbi iz razloga podanega ugovora ogroženosti, katerega je prodajalec zavrnil kot neutemeljenega, prodajalec pa kupcu do dneva sklenitve tega dodatka še ni izročil vseh zemljiško knjižnih dovolil, ki se jih je zavezal kupcu izročiti z osnovno pogodbo in dodatkom št. 1 k njej,
- da je prodajalec gradbeno dovoljenje za objekt Globus pridobil dne 7.7.2008, z deli na objektu pa je pričel dne 21.6.2008, pri čemer v času do 7.7.2008 na objektu ni izvajal del, za katere bi potreboval gradbeno dovoljenje, ter da prodajalec v času do sklenitve tega dodatka ni vzpostavil ustreznega tehničnega in fizičnega varovanja objekta Globus kot gradbišča v skladu z obstoječim varnostnim načrtom,
- da je v dokumentih PZI dokumentacije glede elektroinstalacij predvideno:
 - o 106 uporabniških računalniških mrežnih priključkov (po knjižničnih standardih predvideno 53 priključkov),
 - o 9 uporabniških mest za ogled video gradiva (po knjižničnih standardih predvideno 27 mest),
 - o 15 uporabniških mest za uporabo glasbenega gradiva (po knjižničnih standardih predvideno 27 mest),
 - o 42 delovnih mest za zaposlene v knjižnici (po knjižničnih standardih predvideno 48 delovnih mest),
 - o izvedba talnih računalniških priključkov namesto stebričkov,
 - o izvedba talnih razvodov instalacij v talnih kanalnikih,
- da se je v projektni dokumentaciji PZI od sklenitve dodatka št. 1 pa do potrditve PZI dokumentacije glede na popis in pregled kvadratur, ki ga je pripravil prodajalec, spremenila površina Osrednje knjižnice Kranj, pri čemer kupec prodajalcu ni podal zahteve za povečanje površin prostorov Osrednje knjižnice Kranj, in sicer kot sledi:

- v kleti: površina se je zmanjšala za 37,02 m²,
- v pritličju: površina se je povečala za 20,95 m²,
- v prvem nadstropju: površina se je povečala za 186,75 m²,
- v drugem nadstropju: površina se je povečala 108,45 m²,
- da je glede na popis iz prejšnje alineje prišlo do povečanja površin Osrednje knjižnice Kranj v skupni izmeri 279,13 m²,
- da pogodbeni stranki sklepata predmetni dodatek zaradi obojestranskega interesa za sporazumno ureditev pogodbenega razmerja, določitve novih rokov za izpolnitev pogodbenih obveznosti obeh pogodbenih strank in izročitve predmeta pogodbe kupcu v najkrajšem možnem roku,
- da je Ivan Marjek, direktor družbe IC DOM d.o.o., s strani vseh partnerjev v skupni ponudbi pooblaščen za podpis in sklenitev tega dodatka, in sicer na podlagi pooblastil z dne 1.6.2005, in 2.6.2005 in pogodbe o skupni izvedbi naročila, z dne 2.11.2005,
- da vse izjave in jamstva ter obveznosti prodajalca iz osnovne pogodbe ter dodatka št. 1, tudi po začetku veljavnosti tega dodatka ostanejo v celoti v veljavi,
- pogodbeno določila osnovne pogodbe in dodatka št. 1, ki niso posebej ali drugače določena s tem dodatkom, ostanejo v celoti v veljavi in nespremenjena.

II. POGODBENI PREDMET IN KUPNINA

2. člen

Kupec na podlagi prejete zahteve prodajalca za povečanje kupnine iz naslova povečanja površine, potrjuje, da v okviru povečanja površin prostorov Osrednje knjižnice, kot je predstavljeno v 14. in 15. alineji prvega člena, izboljšanje funkcionalnosti in uporabnosti prostorov Osrednje knjižnice Kranj, predstavlja povečanje uporabne površine poslovnih prostorov Osrednje knjižnice Kranj v izmeri 79,89 m², pri čemer je navedena površina izračunana na podlagi podatkov, razvidnih iz dokumenta »Obračun dodatnih površin«, ki je priloga in sestavni del predmetnega dodatka.

Pogodbeni stranki se dogovorita, kupec pa se kljub dejstvu, da ni podal zahteve za povečanje površin, zaveže dodatno uporabno površino poslovnih prostorov iz prejšnjega odstavka v izmeri 79,89 m², prodajalcu plačati poleg kupnine za prostore Osrednje knjižnice Kranj po osnovni pogodbi in dodatku št. 1 k njej, po ceni 1.314,34 EUR/m² z vključenim 2% davkom na promet nepremičnin.

Kupnina za površino iz prejšnjega odstavka v izmeri 79,89 m² z vključenim 2% davkom na promet nepremičnin znaša 105.003,00 EUR, tako da celotna kupnina za pogodbeni predmet znaša 6.559.955,00 EUR z vključenim 2% davkom na promet nepremičnin, ki znaša 128.626,00 EUR, in ga enako, kot morebitne druge davčne obveznosti iz naslova prometa z nepremičnino odvede davčnemu organu prodajalec.

3. člen

V zvezi z ugotovitvijo iz 13. alineje prvega člena tega dodatka kupec izraža svoje soglasje, da spremembe elektroinstalacij, do katerih je prišlo v primerjavi s ponudbeno dokumentacijo prodajalca in projektno dokumentacijo PZI, ki odstopajo od knjižničnih standardov, predstavljajo izboljšanje funkcionalnosti in uporabnosti prostorov Osrednje knjižnice Kranj.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta morebitne dodatno nastale stroške zaradi spremenjenih elektroinštalacij naknadno obračunali, ko bo prodajalec pridobil ponudbo izvajalca del za vzpostavitev elektroinštalacij.

Prodajalec se obvezuje in jamči, da bo nepremičnino, ki je predmet osnovne pogodbe, dodatka št. 1 k osnovni pogodbi in tega dodatka, kupcu v skladu z določili osnovne pogodbe, dodatka št. 1 k osnovni pogodbi in tega dodatka v uporabo in posest izročil najkasneje v roku 243 delovnih dni od sklenitve predmetnega dodatka dalje.

Ostala določila osnovne pogodbe v zvezi s pogodbenim predmetom ostanejo nespremenjena.

III. GARANCIJA

4. člen

Prodajalec se zavezuje, da bo v roku 45 dni od sklenitve tega dodatka kupcu izročil brezpogojno bančno garancijo prvovrstne banke unovčljivo na prvi poziv za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti v višini 10% pogodbene vrednosti, veljavno še vključno 30 dni od dneva, ki je v tem dodatku določen kot rok dokončnega prevzema nepremičnine.

Določila osnovne pogodbe v zvezi z garancijami za odpravo napak v garancijski dobi ostanejo nespremenjene.

IV. ZEMLJIŠKO KNJIŽNA DOVOLILA

5. člen

Prodajalec se s sklenitvijo tega dodatka zaveže kupcu v roku 8 dni do sklenitve tega dodatka izročiti za zemljiško knjižni vpis sposobno notarsko overjeno zemljiško knjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice kupca na nepremičnini z ident. št. 2.E – poslovni prostor št. 2, Koroška cesta 4, Kranj v izmeri 4.674 m², vpisani v vl. št. 2093/1, k.o. Kranj, do 348/1000.

V. PLAČILO KUPNINE

6. člen

Pogodbeni stranki izrecno določata, da je kupec prodajalcu dolžan plačati preostali še neplačani del kupnine po osnovni pogodbi, dodatku št. 1 k njej in tem dodatku v skupni višini 2.559.889,00 EUR v naslednjih rokih zapadlosti v plačilo:

- 90% preostale neplačane kupnine, kar znaša 2.303.901,00 EUR, v roku koledarskih 80 dni pred dnevom primopredaje predmeta pogodbe. Prodajalec je upravičen kupcu za ta del kupnine izstaviti račun 140 koledarskih dni pred primopredajo, z rokom plačila 60 koledarskih dni, sočasno pa je dolžan podati svojo izrecno izjavo, da bo nepremičnina kupcu izročena v posest skladno z določili pogodbe in obeh dodatkov najkasneje v roku 80 dni od dneva zapadlosti tako izdanega računa v plačilo,
- 10% preostale neplačane kupnine, kar znaša 255.989,00 EUR, po uspešni primopredaji objekta kupcu v last, vključno z izstavitvijo zemljiško knjižne listine sposobne za zemljiškknjižni vpis izključne, neomejene lastninske pravice kupca kot etažnega lastnika na celotnem predmetu pogodbe kot samostojne etaže in pripadajočih skupnih delih stavbe v okviru poslovne stavbe Globus.

V primeru, da prodajalec nepremičnine kupcu v posest v skladu z osnovno pogodbo in obema dodatkoma ne bo izročil v roku 80 koledarskih dni od dneva zapadlosti računa za 90% preostale neplačane kupnine kot je to določeno v prvi alineji prvega odstavka, se zaveže kupcu za vsak dan zamude plačati 5.000,00 EUR pogodbene kazni. V kolikor bi kupcu iz razloga neizpolnitve pogodbe ali nepravilne izpolnitve izročitve predmeta pogodbe nastala večja škoda od zneska pogodbene kazni, je prodajalec dolžan kupcu povrniti tudi škodo v presežku nad pogodbeno kaznijo.

VI. PREVZEM NEPREMIČNINE

7. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, prodajalec pa se zavezuje, da bo pogoje za tehnični prevzem prostorov nepremičnine zagotovil v roku 243 delovnih dni od sklenitve predmetnega dodatka dalje, obveznosti izdelave etažnega načrta ter uskladitve sporazuma o delitvi lastnine v etažno lastnino z vsemi lastniki nepremičnine, ki morata biti glede predmeta pogodbe v celoti skladna z vsebino potrjene PZI dokumentacije, osnovno pogodbo ter obema dodatkoma pa se zaveže izpolniti v nadaljnjem roku 60 dni. Šteje se, da prevzem predmeta prodaje s primopredajo objekta kupcu v last ni opravljen, dokler prodajalec kupcu ne izstavi zemljiško knjižne listine sposobne za zemljiškooknjižni vpis izključne, neomejene, bremen proste, lastninske pravice kupca kot etažnega lastnika na celotnem predmetu prodaje kot samostojnega dela stavbe in pripadajočih skupnih delih stavbe v okviru poslovne stavbe Globus.

VII. DOSEDANJI IZPOLNITVENI ROKI, ZAMUDE

8. člen

Pogodbeni stranki izrecno določata, da so izpolnitveni roki za izpolnitev obveznosti pogodbenih strank po osnovni pogodbi, dodatku št. 1 k njej in tem dodatkom v celoti določeni s tem dodatkom.

Pogodbeni stranki se s sklenitvijo tega dodatka odpovedujeta vsem pravicam do uveljavljanja katerihkoli pogodbenih ali zakonskih sankcij (vključno z odškodninskimi zahtevki in pogodbenimi kaznimi) zaradi zamud, ki so na strani katerekoli pogodbene stranke nastale pri izpolnitvi pogodbenih obveznosti v času od sklenitve osnovne pogodbe do sklenitve tega dodatka.

VIII. DRUGE DOLOČBE

9. člen

V zvezi z ugotovitvijo iz 5. alineje prvega člena tega dodatka se prodajalec zavezuje, da bo v roku 30 dni od sklenitve tega dodatka kupcu izročil načrt zunanje ureditve z vsebino, ki bo v skladu z osnovno pogodbo in dodatkom št. 1 k njej in ki bo predstavljal sestavni del PZI dokumentacije.

10. člen

V zvezi z ugotovitvijo iz 9. alineje 1. člena tega dodatka si kupec pridržuje pravico da prodajalca v roku 60 dni od sklenitve tega dodatka opozori, da knjižnica glede energetskih lastnosti ne izpolnjuje pogodbeno dogovorjenih lastnosti.

11. člen

Prodajalec in kupec se dogovorita, da bo kupec neposredno sodeloval s prodajalcem tudi v fazi izvedbe del. Kupec bo za ta namen določil svojega pooblaščenca, katerega identifikacijske podatke bo sporočil prodajalcu.

Pooblaščenec kupca bo:

- sodeloval s prodajalcem in projektanti v obsegu in na način, kot bo to za pravočasno, nemoteno in kvalitetno izvedbo del potrebno,
- sodeloval z nadzorom investitorja,
- sodeloval s koordinatorjem del na gradbišču,
- podajal soglasja pri izvedbi eventualnih sprememb in dopolnitev projekta, arhitekture, inštalacij in notranje opreme,
- usklajeval dela tudi z izvajalci notranje opreme, ki bodo izvajali dela na gradbišču,
- podajal soglasja na uporabo materialov, za katere je kupec prodajalca v fazi pred potrditvijo PZI dokumentacije opozoril, da v PZI dokumentaciji niso jasno opredeljeni oz. določeni.

Prodajalec se zavezuje, da bo pooblaščenca kupca in osebam, ki bi jih ta pripeljal s seboj na gradbišče, omogočil vstop na gradbišče v roku 24 ur od prejema zahteve pooblaščenca za omogočitev vstopa na gradbišče.

12. člen

Kupec podaja svoje soglasje, da se svetlobna jaška, katerih izgradnja je v prostorih knjižnice opredeljena v projektu PZI, ne izvedeta oz. zgradita, pri čemer prodajalec jamči in zagotavlja, da se zaradi neizgradnje svetlobnih jaškov in posledično novo nastalih površin ne spremeni pogodbeno določena kupnina za nakup prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj.

13. člen

V zvezi z ugotovitvijo iz 10. alineje 1. člena tega dodatka kupec prodajalcu podaja svoje soglasje, da se fasada objekta izvede z obnovljenimi obstoječimi jekor ploščami, vendar pod izrecnim pogojem, da prodajalec za obnovljene obstoječe jekor plošče kupcu predloži garancijo v trajanju 14 let.

IX. KONČNE DOLOČBE

14. člen

Ta dodatek je izdan v 6 (šestih) enakih izvodih, ki imajo vsi značaj izvornika, od katerih prodajalec obdrži 3 (tri) izvode, kupec pa prejeme 3 (tri) izvode.

Dodatek začne veljati in učinkuje, ko ga pogodbene stranke podpišejo.

Po začetku veljavnosti tega dodatka ostanejo v veljavi vsa določila osnovne pogodbe in dodatka št. 1 k njej, ki niso posebej ali drugače urejena in določena z vsebino tega dodatka.

V Kranju dne, _____

Prodajalci:
IC DOM d.o.o.
GLOBUS TRGOVINA d.o.o.,
PRIMORJE d.d
zanje pooblaščenec prodajalcev
za podpis pogodbe
Ivan Marjek

Kupec:
MESTNA OBČINA KRANJ
Damijan Perne, dr. med. spec. psih.,
župan



MESTNA OBČINA KRANJ

ODDELEK ZA DRUŽBENE ZADEVE

Slovenski trg 1, 4000 Kranj

tel. 04/ 237 31 01, fax. 04/ 237 31 06



MESTNA OBČINA
KRANJ

Prejeta 06. 03. 2009

Šif. zadeve	Šif. zadeve	Vredn.	Pril.
4712	612-0002/2007		

Jasak

Številka: 612-0002/2007-96 (47/03)

Datum: 3.3.2008

IC Dom, d.o.o.

Nazorjeva ulica 1

4000 Kranj

POPIS PZI DOKUMENTACIJE, Z DNE 3. 3. 2009

- projekt arhitekture – API, d.o.o., Ambient, d.o.o.:
 - mapa 1/4 (prejeto dne 5.9.2008)
dopolnitve in spremembe
 - Tloris pritličja zgoraj, list 1.6-5 (prejeto dne 9.1.2009)
 - Tloris 1. nadstropja zgoraj, list 1.6-7 (prejeto dne 9.1.2009)
 - Tloris 1. nadstropja spodaj, list 1.6-8 (prejeto dne 9.1.2009)
 - Tloris 2. nadstropja zgoraj, list 1.6-9 (prejeto dne 9.1.2009)
 - Tloris 3. nadstropja zgoraj, list 1.6-11 (prejeto dne 9.1.2009)
 - kote (nosilne konstrukcije, finalnega tlaka, nosilne konstrukcije, finalnega tlaka) (prejeto dne 9.1.2009)
 - mapa 2/4 (prejeto dne 5.9.2008)
dopolnitve in spremembe
 - kote (nosilne konstrukcije, finalnega tlaka, nosilne konstrukcije, finalnega tlaka) (prejeto dne 9.1.2009)
 - mapa 3/4 (prejeto dne 5.9.2008)
dopolnitve in spremembe
 - Jašek panoramskega dvigala, list 1.8.13 (prejeto dne 9.1.2009)
 - Sheme ograj v 1. in 2. nadstropju prizidka (prejeto dne 9.1.2009)
 - kote (nosilne konstrukcije, finalnega tlaka, nosilne konstrukcije, finalnega tlaka) (prejeto dne 9.1.2009)
 - mapa 4/4 (prejeto dne 5.9.2008)
dopolnitve in spremembe
 - kote (nosilne konstrukcije, finalnega tlaka, nosilne konstrukcije, finalnega tlaka) (prejeto dne 9.1.2009);

K

- projekt strojnih instalacij – Biro Petkovski, d.o.o. (prejeto dne 5.9.2008):
 - ogrevanje in hlajenje,
 - vodovod, vertikalna instalacija,
 - prezračevanje,
 - plinska instalacija;
- projekt električnih instalacij – Profi, d.o.o. (prejeto dne 5.9.2008):
 - mapa 1/2,
 - mapa 2/2;
- načrt gradbenih konstrukcij št. 42/07-PZI, marec 2008 (prejeto dne 5.9.2008)
dopolnitve in spremembe
 - načrt gradbenih konstrukcij št. 42/07-PZI, marec 2008 (prejeto dne 9.1.2009);
- popis del za trgovsko hišo Globus Kranj, št. 436/652, avgust 2008
dopolnitve in spremembe
 - popis del za trgovsko hišo Globus Kranj, št. 436/652, avgust 2008 (prejeto dne 9.1.2009);
- Izkaz toplotnih karakteristik stavbe, Gradbena fizika URSA (prejeto dne 20.2.2009)
dopolnitve in spremembe
 - Izkaz toplotnih karakteristik stavbe, Gradbena fizika URSA (prejeto dne 25.2.2009);
- 1.5-3 Seznam prostorov s površinami – API, d.o.o., Ambient, d.o.o. (prejeto dne 20.2.2009):
 - Tloris kleti
 - Tloris pritličja
 - Tloris 1. nadstropja
 - Tloris 2. nadstropjadopolnitve in spremembe
 - Tloris II. nadstropja (prejeto dne 3.3.2009);
- Izjava projektanta Api d.o.o., Barjanska cesta 62, Ljubljana, da izvedene strojne in elektro instalacije ne bodo povzročile bistvenih sprememb tlorisnih površin in svetlih višin kot so določene v PZI dokumentaciji in ne bodo vplivale na funkcionalnost in estetiko knjižnice kot je opredeljena v PZI dokumentaciji, s podpisnikom odgovorni vodja projekta Anka Juriševič u.d.i.a., ZAPS 0119A, dne 23.2.2009 (prejeto dne 25.2.2009);
- Elaborat gradbene fizike – toplotne zaščite, odgovorni projektant: Uroš Birsa, Ljubljana, 20.2.2009 (prejeto dne 25.2.2009).



IZJAVE:

Projektant potrjuje, da bo v Osrednji knjižnici Kranj izveden oljni parket in da ta rešitev ni dražja od prvotno predvidenega lakiranega parketa.

Projektant potrjuje, da bo z uporabnikom usklajena rešitev razporeditve kamnitih tlakov in parketa ter da spremenjena rešitev ne bo dražja od prvotne. Zadnji načrt arhitekture bo posredovan v pregled uporabniku in v kolikor je rešitev že usklajena z uporabnikom ta izjava ni potrebna.

Projektant in prodajalec potrujeta, da Načrt zunanje ureditve ni predmet potrditve PZI s strani kupca, ker še ni bil izdelan in bo Načrt zunanje ureditve v skladu s Pravilnikom o projektni dokumentaciji, pogodbo in aneksom kupcu predložen v roku 30 dni od dneva te izjave.

Izjava prodajalca o tem, kakšna bo garancija za jekor plošče, ki ne bi bile nove, temveč obnovljene.

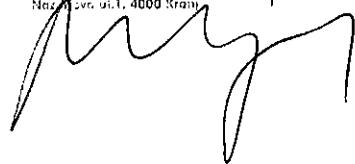
Izjava projektanta, da rešitev širine požarnega stopnišča izpolnjuje vse zahteve iz požarne varnosti in da širina tega stopnišča ni ovira za pridobitev uporabnega dovoljenja oziroma za pridobitev vseh upravnih soglasij in dovoljenj potrebnih za začetek obratovanja nove kranjske knjižnice.

Izjava projektanta o tem, da evakuacijska pot, kot je predstavljena v tehnični rešitvi tlorisa kleti, vrisana v dokumentu 1.6-4 Tloris kleti korektura PZI avtor Birsa, ne predstavlja ovire za funkcionalnost arhiva knjižnice in tudi ne prizadene ostalih funkcionalnih lastnosti tega prostora kot prostora v izključni lasti knjižnice. Evakuacijska pot zaživi samo v primeru nesreče sicer pa je dostop tretjih oseb onemogočen. Z vidika požarne varnosti ni ovir, da knjižnica v tem prostoru hrani knjige. Edina omejitev je, da so v prostoru nameščene kovinske police.

Projektant izjavlja, da se popis materialov dopolni z naslednjimi materiali za zastiranje prostorov akustične sobe, sobe za ogled filmov, glasbene sobe, računalniške učilnice, pravljичne sobe ...

Vse faze navedene in ve predstavljajo
5.3.2009 *Opave prodajalca*

Dom
IC Dom INŽENIRING, d.o.o.
Mestni trg 1, 4000 Kranj



OBRAČUN DODATNIH POVRŠIN:

Klet:

- + dodan je bil prostor "servis 9,60 m²"
- odvzet je bil prostor "predprostor 21,10 m²"

Pritličje:

- + dodan je bil prostor "stopnice 10,60 m²"

1. nadstropje:

- + dodan je bil požarni izhod/hodnik iz dvorane, ki vodi do desnega požarnega stopnišča
- + dodana je bila površina na mestu ukinjenega notranjega stopnišča, jaška in dvigala, desno od dvorane
- + dodana je bila površina ob ukinjenem stopnišču (delno povečana dvorana, delno skladišče ob dvorani, delno nov požarni hodnik) s poravnavo do linije stebrov
- + dodana je bila razširitev območja "hall" in "otroci 13-15 let" ob notranjem robu galerije
- odvzete so bile "stopnice 29,40m²"
- + dodano "atrij 23,40 m²", po IDZ je zarisan kot zaprt, s steklenimi stenami zamejen prostor, ki je dostopen samo iz knjižnice

2. nadstropje:

- + dodane so bile stopnice, ki vodijo na desno stran
- odvzete so bile stopnice, ki so vodile na levo stran
- + kot posledica zmanjšanja galerije v 1. nadstropju je bila tudi galerija v 2. nadstropju zmanjšana: dodal se je pas ob notranjem robu galerije