MESTNA OBČINA KRANJ
ŽUPAN

Slovenski trg 1, 4000 Kranj
tel. 04/ 237 31 15, fax. 04/ 237 31 59

Številka: 36101-0008/2005-43/01
Datum: 11.04.2005

SVET MESTNE OBČINE KRANJ

Zadeva: **POSAMEZNI PROGRAM ODDAJE PREMOŽENJA V NAJEM**

za oddajo v najem nepremičnine – poslovnega prostora v pritličju poslovno stanovanjskega objekta na Koroški cesti 14 v Kranju, stoječega na zemljišču parcelna številka 282/3, stavba v izmeri 217 m2, vpisanega v vložni številki 1193 k.o. Kranj, v izmeri 42,52 m2

1. Namen in cilj oddaje v najem stvarnega premoženja

Cilj oddaje stvarnega premoženja v najem je doseganje prihodkov iz naslova najemnin in s tem zagotavljanje prihodkov v proračun Mestne občine Kranj.

2. Razlogi za oddajo v najem

Mestna občina Kranj trenutno stvarnega premoženja ne potrebuje, niti trenutno ni predvideno za postopek razpolaganja. Poslovni prostor je trenutno prazen, primeren pa je za opravljanje intelektualnih storitev, pisarniške, trgovinske in drugih dejavnosti.

Mestna občina Kranj je dne 04.04.2005 prejela vlogo družbe Wilfan, Finančna družba d.o.o., Slovenski trg 3, 4000 Kranj za najem poslovnega prostora za opravljanje pisarniške in posredniške dejavnosti.

3. Navedba in opis stvarnega premoženja

Predmet oddaje v najem je poslovni prostor v pritličju poslovno stanovanjskega objekta na Koroški cesti 14 v Kranju, stoječega na zemljišču parcelna številka 282/3, stavba v izmeri 217 m2, vpisanega v vložni številki 1193 k.o. Kranj, v izmeri 42,52 m2.

Poslovni prostor obsega naslednje prostore:

- sprednji del lokala	v izmeri 17,35 m2
- izložba	v izmeri 0,71 m2,
- prehod v deb. zidu	v izmeri 1,75 m2,
- vmesni prostor	v izmeri 5,20 m2,
- poslovni prostor	v izmeri 8,59 m2,
- pred prostor wc	v izmeri 1,75 m2,
- wc	v izmeri 1,38 m2,
- skladišče	v izmeri 5,79 m2.

Poslovni prostor se nahaja v trinadstropnem objektu, ki je klasično grajen, z debelimi obodnimi zidovi brez toplotne izolacije. V pritličju objekta so lokali, v ostalih treh etažah so kvalitetna stanovanja z visoko etažno višino. Objekt je bil zgrajen okoli leta 1936.

Poslovni prostor je trenutno prazen in je primeren za opravljanje pisarniške in posredniške dejavnosti.

4. Dokumentacija, ki izkazuje lastništvo stvarnega premoženja (pravni pregled stvarnega premoženja)

Na Okrajnem sodišču v Kranju je bil dne 08.04.2005 pridobljen zemljiškoknjižni izpisek za zemljišče parcelna številka 282/3, k.o. Kranj, na katerem stoji obravnavani poslovni prostor. Iz zemljiškoknjižnega izpiska vložna številka 1193 izhaja, da je zemljiškoknjižni lastnik zemljišča parcelna številka 282/3, k.o. Kranj, Mestna občina Kranj.

5. Predlog pravnega posla

Osnutek najemne pogodbe je v prilogi.

Mestna občina Kranj predlaga sklenitev najemne pogodbe družbo Wilfan, Finančna družba d.o.o., Slovenski trg 3, 4000 Kranj za najem poslovnega prostora za opravljanje pisarniške in posredniške dejavnosti.

Poslovni prostor se je oddajal v najem na javni dražbi dne 31.03.2005, ki pa je bila neuspešna, saj ni bilo ponudnikov, ki bi dražili najem poslovnega prostora v najem.

Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, številka 12/2003, 77/2003) v 60. členu določa, da se oddaja stvarnega premoženja lahko opravi na podlagi metode neposredne pogodbe, med drugim če je glede na ocenjeno vrednost najemnine in trajanje najema predviden letni prihodek od oddaje nepremičnine, nižji od 1,000.000 tolarjev in če javna ponudba ni uspela, v roku dveh mesecev po neuspeli javni ponudbi.

6. **Znesek najemnine oziroma zakupnine in način, po katerem je bila izračunana oziroma določena**

Na podlagi določil Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradni list RS, številka 54/2003) znaša izklicna mesečna najemnina za poslovni prostor v višini 2.600,00 SIT/m2, kar skupaj za 42,52 m2 znaša 110.552,00 SIT in ne vsebuje davka, ki ga plačuje najemnik v skladu z veljavno zakonodajo.

Cenik najema poslovnih prostorov, garaž, pokritih parkirišč – boksov in odprtih parkirišč – boksov z dne 31.12.2003 določa, da se glede na kvaliteto poslovnega prostora določi odstotek znižanja ali zvišanja izhodiščne najemnine za vsak poslovni prostor posebej, do največ 60 odstotkov izhodiščne najemnine pri znižanju in največ 60 odstotkov izhodiščne najemnine pri zvišanju najemnine.

Wilfan, Finančna družba d.o.o., Slovenski trg 3, 4000 Kranj je v svoji vlogi za najem poslovnega prostora za opravljanje pisarniške in posredniške dejavnosti.
predlagala znižanje izhodiščne najemnine za 25 odstotkov iz razloga ker je poslovni prostor pred začetkom uporabe potrebno delno prenoviti (porušene instalacije, zunanji izgled, ki ni v skladu z zunanjostjo celotnega objekta). Ob upoštevanju predlaganega znižanja izhodiščne najemnine bi mesečna najemnina za poslovni prostor za opravljanje pisarniške in posredniške dejavnosti znašala 1.950,00 SIT/m2, kar skupaj za 42,52 m2 znaša 82.914,00 SIT in ne vsebuje davka, ki ga plačuje najemnik v skladu z veljavno zakonodajo.

7. **Svetu Mestne občine Kranj predlagamo v sprejem naslednje SKLEPE:**

1. Sprejme se posamezni program za oddajo v najem nepremičnine – poslovnega prostora v pritličju poslovno stanovanjskega objekta na Koroški cesti 14 v Kranju, stoječega na zemljišču parcelna številka 282/3, stavba v izmeri 217 m2, vpisanega v vložni številki 1193 k.o. Kranj, v izmeri 42,52 m2, ki obsega naslednje prostore:

- sprednji del lokala v izmeri 17,35 m2
- izložba v izmeri 0,71 m2,
- prehod v deb. zidu v izmeri 1,75 m2,
- vmesni prostor v izmeri 5,20 m2,
- poslovni prostor v izmeri 8,59 m2,
- pred prostor wc v izmeri 1,75 m2,
- wc v izmeri 1,38 m2,
- skladišče v izmeri 5,79 m2.

2. Mestna občina Kranj odda družbi Wilfan, Finančna družba d.o.o., Slovenski trg 3, 4000 Kranj v najem poslovni prostor v pritličju poslovno stanovanjskega objekta na Koroški cesti 14 v Kranju, stoječega na zemljišču parcelna številka 282/3, stavba v izmeri 217 m2, vpisanega v vložni številki 1193 k.o. Kranj, v izmeri 42,52 m2, ki obsega naslednje prostore:

- sprednji del lokala v izmeri 17,35 m2
- izložba v izmeri 0,71 m2,
- prehod v deb. zidu v izmeri 1,75 m2,
- vmesni prostor v izmeri 5,20 m2,

- poslovni prostor v izmeri 8,59 m2,
- pred prostor wc v izmeri 1,75 m2,
- wc v izmeri 1,38 m2,
- skladišče v izmeri 5,79 m2

za mesečno najemnino 1.950,00 SIT/m2, kar skupaj za 42,52 m2 znaša 82.914,00 SIT in ne vsebuje davka, ki ga plačuje najemnik v skladu z veljavno zakonodajo.
Poslovni prostor je primeren za opravljanje pisarniške in posredniške dejavnosti.

3. Svet Mestne občine Kranj daje soglasje k osnutku najemne pogodbe za oddajo v najem poslovnega prostora v pritličju poslovno stanovanjskega objekta na Koroški cesti 14 v Kranju, stoječega na zemljišču parcelna številka 282/3, stavba v izmeri 217 m2, vpisanega v vložni številki 1193 k.o. Kranj, v izmeri 42,52 m2, ki obsega naslednje prostore:

- sprednji del lokala v izmeri 17,35 m2
- izložba v izmeri 0,71 m2,
- prehod v deb. zidu v izmeri 1,75 m2,
- vmesni prostor v izmeri 5,20 m2,
- poslovni prostor v izmeri 8,59 m2,
- pred prostor wc v izmeri 1,75 m2,
- wc v izmeri 1,38 m2,
- skladišče v izmeri 5,79 m2.

Tatjana Hudobivnik, univ.dipl.prav.
VODJA ODDELKA ZA GOSPODARSKE
IN PREMOŽENJSKE ZADEVE

Mohor Bogataj, univ.dipl.org.
ŽUPAN

Priloge:
- kopija zemljiškoknjižnega izpiska za zemljišče parcelna številka 282/3, k.o. Kranj,
- osnutek najemne pogodbe.

MESTNA OBČINA KRANJ, Slovenski trg 1, 4000 Kranj, ki jo zastopa župan Mohor Bogataj, univ. dipl. org., matična številka: 5874653, identigikacijska številka za DDV: SI55789935, kot najemodajalec

in

WILFAN, Finančna družba d.o.o., Slovenski trg 3, 4000 Kranj, ki jo zastopa direktorica Marš Barbara, matična številka: 5494176, identifikacijska številka za DDV: SI70441111, kot najemnik

skleneta naslednjo

N A J E M N O P O G O D B O

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- da je najemodajalec lastnik poslovnega prostora v pritličju poslovno stanovanjskega objekta na Koroški cesti 14 v Kranju, stoječega na zemljišču parcelna številka 282/3, stavba v izmeri 217 m2, vpisanega v vložni številki 1193 k.o. Kranj, v izmeri 42,52 m2, ki obsega naslednje prostore:
  - sprednji del lokala v izmeri 17,35 m2
  - izložba v izmeri 0,71 m2,
  - prehod v deb. zidu v izmeri 1,75 m2,
  - vmesni prostor v izmeri 5,20 m2,
  - poslovni prostor v izmeri 8,59 m2,
  - pred prostor wc v izmeri 1,75 m2,
  - wc v izmeri 1,38 m2,
  - skladišče v izmeri 5,79 m2,
- da je svet Mestne občine Kranj na svoji _____ seji dne _____ sprejel naslednje sklepe:

  1. Sprejme se posamezni program za oddajo v najem nepremičnine – poslovnega prostora v pritličju poslovno stanovanjskega objekta na Koroški cesti 14 v Kranju, stoječega na zemljišču parcelna številka 282/3, stavba v izmeri 217 m2, vpisanega v vložni številki 1193 k.o. Kranj, v izmeri 42,52 m2, ki obsega naslednje prostore:
     - sprednji del lokala v izmeri 17,35 m2
     - izložba v izmeri 0,71 m2,
     - prehod v deb. zidu v izmeri 1,75 m2,
     - vmesni prostor v izmeri 5,20 m2,
     - poslovni prostor v izmeri 8,59 m2,
     - pred prostor wc v izmeri 1,75 m2,
     - wc v izmeri 1,38 m2,
     - skladišče v izmeri 5,79 m2.
  2. Mestna občina Kranj odda družbi Wilfan, Finančna družba d.o.o., Slovenski trg 3, 4000 Kranj v najem poslovni prostor v pritličju poslovno stanovanjskega objekta na Koroški cesti 14 v Kranju, stoječega na zemljišču parcelna številka 282/3, stavba v izmeri 217 m2, vpisanega v vložni številki 1193 k.o. Kranj, v izmeri 42,52 m2, ki obsega naslednje prostore:
     - sprednji del lokala v izmeri 17,35 m2
     - izložba v izmeri 0,71 m2,

- prehod v deb. zidu v izmeri 1,75 m2,
- vmesni prostor v izmeri 5,20 m2,
- poslovni prostor v izmeri 8,59 m2,
- pred prostor wc v izmeri 1,75 m2,
- wc v izmeri 1,38 m2,
- skladišče v izmeri 5,79 m2

za mesečno najemnino 1.950,00 SIT/m2, kar skupaj za 42,52 m2 znaša 82.914,00 SIT in ne vsebuje davka, ki ga plačuje najemnik v skladu z veljavno zakonodajo.
Poslovni prostor je primeren za opravljanje pisarniške in posredniške dejavnosti.

3. Svet Mestne občine Kranj daje soglasje k osnutku najemne pogodbe za oddajo v najem poslovnega prostora v pritličju poslovno stanovanjskega objekta na Koroški cesti 14 v Kranju, stoječega na zemljišču parcelna številka 282/3, stavba v izmeri 217 m2, vpisanega v vložni številki 1193 k.o. Kranj, v izmeri 42,52 m2, ki obsega naslednje prostore:

- sprednji del lokala v izmeri 17,35 m2
- izložba v izmeri 0,71 m2,
- prehod v deb. zidu v izmeri 1,75 m2,
- vmesni prostor v izmeri 5,20 m2,
- poslovni prostor v izmeri 8,59 m2,
- pred prostor wc v izmeri 1,75 m2,
- wc v izmeri 1,38 m2,
- skladišče v izmeri 5,79 m2,

- da sklepata to pogodbo na podlagi določil Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradni list RS, številka 54/2003).

2. člen

Najemodajalec daje najemniku v najem poslovni prostor v pritličju poslovno stanovanjskega objekta na Koroški cesti 14 v Kranju, stoječega na zemljišču parcelna številka 282/3, stavba v izmeri 217 m2, vpisanega v vložni številki 1193 k.o. Kranj, v izmeri 42,52 m2, ki obsega naslednje prostore:

- sprednji del lokala v izmeri 17,35 m2
- izložba v izmeri 0,71 m2,
- prehod v deb. zidu v izmeri 1,75 m2,
- vmesni prostor v izmeri 5,20 m2,
- poslovni prostor v izmeri 8,59 m2,
- pred prostor wc v izmeri 1,75 m2,
- wc v izmeri 1,38 m2,
- skladišče v izmeri 5,79 m2.

3. člen

Najemnik bo najete poslovne prostore uporabljal za opravljanje pisarniške in posredniške dejavnosti.

4. člen

Mesečna najemnina za najem poslovnih prostorov, navedenih v drugem členu te pogodbe, znaša na dan začetka veljavnosti te pogodbe 1.950,00 SIT/m2, kar skupaj za 42,52 m2 znaša 82.914,00 SIT in ne vsebuje davka, ki ga plačuje najemnik v skladu z veljavno zakonodajo.

Najemnina se povečuje oziroma spreminja v skladu z odstotkom spremembe izhodiščne mesečne najemnine za isto kategorijo, glede na lokacijo in dejavnost, v skladu s cenikom, ki ga sprejme župan oziroma s spremembo cenika, ki ga sprejme župan.
Valorizacija izhodiščne mesečne najemnine, se lahko izvede, ko kumulativno povečanje indeksa cen življenjskih potrebščin preseže 4 % vrednosti, šteto od začetka veljavnosti pogodbe. Nadaljnja povišanja se lahko izvedejo, ko kumulativno povečanje indeksa cen življenjskih potrebščin ponovno preseže 4 % vrednosti od zadnjega povišanja izhodiščne mesečne najemnine.
Najemnik bo poleg najemnine mesečno plačeval stroške elektrike po dejanski uporabi in vse ostale obratovalne stroške, kot so: ogrevanje, voda, kanalščina, stroške skupnih prostorov, davek, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stroške upravljanja in morebitne druge obratovalne in individualne stroške, ki jih z uporabo povzroča najemnik.
Najemnik bo najemnino plačeval za tekoči mesec, mesečno, in sicer do 15. v mesecu, na transakcijski račun pogodbenega upravljalca poslovnih prostorov v lasti najemodajalca, družbe DOMPLAN družba za inženiring, nepremičnine, urbanizem in energetiko, d.d. Kranj, Bleiweisova 14, 4000 Kranj, številka 07000-0000552311 pri Gorenjski banki, d.d., Kranj.
V primeru zamude s plačilom je najemnik dolžan plačati zakonite zamudne obresti.

5. člen

Najemna pogodba se sklepa za določen čas, do pravnomočne rešitve spora, ki se vodi pri Okrožnem sodišču v Kranju, pod Opr. št. P 767/2004.
Vsaka pogodbena stranka ima pravico do razdora najemne pogodbe. Odpovedni rok znaša 90 dni.

6. člen

Najemnik ne sme oddati poslovnega prostora v podnajem ali sonajem drugi pravni ali fizični osebi brez pisnega soglasja najemodajalca. Če najemodajalec da soglasje za podnajem, z najemnikom in podnajemnikom sklene dodatek k najemni pogodbi.

7. člen

Najemnik je dolžan:
- uporabljati poslovni prostor v skladu z najemno pogodbo,
- v skladu z normativi in standardi vzdrževanja prevzeti odgovornost za pleskanje prostorov (slikarska dela, notranjih delov oken, vrat, polic, vgrajenega pohištva in druge opreme), tekoče vzdrževanje, popravila in nadomestitev opreme (zamenjava tesnil, varovalk, vtičnic, stikal, klicnega električnega zvonca, telefonov, domofonov, svetilk, žarnic, ključavnic, kljuk, okovja…),
- odpraviti škodo, povzročeno namerno ali zaradi nepravilne oziroma malomarne rabe prostora,
- pismeno, najkasneje v treh dneh, obveščati najemodajalca o napakah v prostoru, ki jih mora najemodajalec odpraviti v skladu z veljavnimi normativi in standardi.

Ob nujnih popravilih mora najemnik dopustiti vstop v najeti poslovni prostor.

8. člen

Najemnik sme poslovni prostor preurediti le po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca in mora za ta namen pridobiti vsa ustrezna dovoljenja.

Najemnik s takšnimi vlaganji ne pridobi nikakršne lastninske ali druge stvarne oziroma odškodninske pravice na poslovnem prostoru ali na skupnih delih in napravah objekta.

9. člen

Najemnik je seznanjen in sprejema pogoje za najem poslovnega prostora, določene v pravilniku o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradni list RS številka 54/2003).

10. člen

Najemnik soglaša, da najemodajalec takoj prekine najemno pogodbo in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, v naslednjih primerih:

- če najemnik med trajanjem najemnega razmerja brez soglasja najemodajalca spremeni ali razširi predmet poslovanja v poslovnem prostoru,
- če najemnik uporablja poslovni prostor na način, s katerim druge najemnike ali stanovalce huje moti ali ovira pri normalni uporabi njihovih poslovnih prostorov in stanovanj,
- če najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnem prostoru adaptacijo brez poprejšnjega soglasja najemodajalca,
- če najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela škoda,
- če najemnik ne opravlja več dejavnosti, za katero je pridobil poslovni prostor v najem,
- če najemnik najmanj dva meseca ne plača najemnine in obratovalnih stroškov in če jih ne poravna niti v nadaljnjih 30 dneh od prejema opomina,
- če najemnik na kakršenkoli način ovira prenovo poslovnega prostora in zgradbe, v kateri se nahaja poslovni prostor,
- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem tretji osebi brez soglasja najemodajalca,
- v drugih primerih, ki so določeni z zakonom ali najemno pogodbo.

11. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da najemno razmerje preneha:

- s sporazumno odpovedjo najemnega razmerja,
- zaradi neizpolnjevanja pogodbenih določil,
- če so poslovni prostori potrebni najemodajalcu zaradi rušitve ali preureditve objekta,
- z odpovedjo najemne pogodbe najmanj eno leto pred predajo izpraznjenega poslovnega prostora,
- s potekom časa, za katerega je bila sklenjena najemna pogodba,
- po samem zakonu.

12. člen

Vse spremembe te pogodbe pogodbene stranke dogovorijo s pisnim dodatkom k tej pogodbi.

13. člen

Pogodbeni stranki soglašata, najemnik pa se izrecno zaveže poslovni prostor na dan prenehanja najemnega razmerja izpraznjenega oseb in stvari izročiti najemodajalcu, v nasprotnem primeru pa soglaša, da to stori najemodajalec na njegove stroške.

14. člen

Morebitne spore iz te pogodbe stranki rešujeta sporazumno, če do sporazuma ne pride, je za reševanje sporov pristojno stvarno pristojno sodišče v Kranju.

15. člen

Pogodba stopi v veljavo, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

16. člen

Pogodba je napisana v štirih enakih izvodih, od katerih prejme najemodajalec tri izvode, najemnik pa en izvod.

Datum:

NAJEMNIK:
WILFAN, Finančna družba d.o.o.
Marš Barbara
DIREKTORICA

Številka:
Datum:

NAJEMODAJALEC:
MESTNA OBČINA KRANJ
Mohor Bogataj, univ.dipl.org.
ŽUPAN