

PRISTOJNOST: OBČINSKI SVET OBČINE KRANJSKA GORA

PREDLAGATELJ: ŽUPAN OBČINE KRANJSKA GORA

POROČEVALEC: Služba za splošne in premoženjsko pravne zadeve

ZADEVA: Odpoved pogodbe o upravljanju in oddaji prostorov v uporabo za poslovno stavbo na naslovu Dovje 31a, imenovano Pr' Katr'

Gradivo za 21 sejo Občinskega sveta – dne 13.12.2017

ZAKONSKA PODLAGA: **29. člen ZLS** (uradno prečiščeno besedilo Uradni list RS, št. 94/2007, 27/2008-odločba US, 76/2008, 79/2009, 51/2010, 84/2010-odločba Us, 40/2012-ZUJF)
16. člen Statuta Občine Kranjska Gora (Uradni list RS, št. 31/2007),
Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti - ZSPDSLS (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012, 47/2013-ZDU-1G, 50/2014, 90/2014-ZDU-11, 11/2015-ZUUJFO, 76/2015),
Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014)

Predlog za obravnavo : Na podlagi Poslovnika občinskega sveta (Uradni list RS, št. 55/2007, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 7/2015) predlagamo, da gradivo obravnava **Odbor za prostorsko planiranje in gospodarjenje z nepremičninami**

I. UVOD

Občinski svet je na 10. redni seji občinskega sveta dne 30.8.1999 sprejel sklep št. 10/9, o oddaji objekta – stavbe na naslovu Dovje 31a, imenovane Pr' Katr', v upravljanje in brezplačno uporabo Razvojni zadrugi Dovje, z.o.o. (v nadaljevanju RZ Dovje). Skladno s sprejetim sklepom je občina kot lastnica objekta, ki stoji na zemljišču parc. št. 54 k.o. 2171 Dovje, z RZ Dovje kot upravljavcem in uporabnikom objekta dne 8.3.2000 sklenila Pogodbo o upravljanju in oddaji prostorov za brezplačno uporabo za nedoločen čas (v nadaljevanju pogodba).

II. OBRAZLOŽITEV

S to pogodbo je občina oddala v brezplačno uporabo in upravljanje:

- v pritličju: trgovino s skladiščem in pomožnimi prostori;
- v nadstropju: večnamenski prostor s čajno kuhinjo, leseno izbo, pisarno in sanitarijami (moški in ženski WC);
- v kleti: energetske prostori (kotlovnica, ...).

Prostori so bili oddani v uporabo prazni – brez opreme, razen WC-ejev, kjer so bile nameščene školjke in prostora, v katerem je bila nameščena kadica s tušem. Opremo za obratovanje specializirane trgovine, večnamenskega prostora kot tudi opremo ostalih prostorov je morala preskrbeti in namestiti Razvojna zadruga sama s svojimi finančnimi sredstvi.

Prav tako sta pogodbeni stranki s pogodbo tudi ugotavljali (4. točka), da sta prostor v pritličju, namenjen za sirarno in prostor v kleti, namenjen za zorilnico sira, zgrajena do četrte gradbene faze, in se kot taka oddajata Razvojni zadrugi Dovje, da jih lahko s svojimi finančnimi sredstvi dokonča in opremi, lahko pa za to pridobi tudi ustreznega soinvestitorja v soglasju z lastnikom stavbe (občino).

S to pogodbo sta se pogodbeni stranki dogovorili, da upravljavec objekta lastniku ne bo zaračunaval stroškov upravljanja, lastnik pa ne bo zaračunaval prostorov, ki so s to pogodbo dani v uporabo.

RZ Dovje je kot upravljavec in uporabnik prostorov s pogodbo prevzela plačevanje vseh stroškov, ki nastanejo z obratovanjem stavbe (stroške električne energije, stroške ogrevanja, stroške komunalnih storitev in stroške zavarovanja objekta) in se zavezala, da bo na svoje stroške opravljala vsa tekoča in investicijsko vzdrževalna dela, ki so potrebna, da se ohranja vrednost in uporabnost objekta.

S pogodbo je bilo dogovorjeno, da lastnik objekta lahko odstopi od pogodbe in zahteva izpraznitev prostorov med drugim tudi v primeru, če RZ Dovje kot uporabnik izvršuje ali izvrši v prostorih adaptacije brez poprejšnjega soglasja lastnika, razen, kar je dogovorjeno s pogodbo.

RZ je z vlogo z dne 27.5.2010 in na podlagi predloženega dopisa Upravne Jesenice, Oddelka za okolje in prostor, kmetijstvo in druge upravne naloge z dne 14.5.2010, zaprosila občino za izdajo soglasja za posege v objekt zaradi izvajanja gostinske dejavnosti. Občina je izdala pisno soglasje z dne 4.6.2010, na podlagi katerega je občina RZ Dovje zaradi izvajanja gostinske dejavnosti dovolila:

1. v notranjosti objekta:

- postavitve dveh suho-montažnih predelnih sten med tedanjo čajno kuhinjo in leseno izbo in znotraj tega ureditev potrebnih inštalacij za postavitve šanka, v sedanji čajni kuhinji pa ureditev kuhinje za pripravo hrane,
- ureditev in postavitve dodatnih miz v neizkoriščenem podstrešju;

2. zunaj objekta ureditev in postavitve dodatnih miz na zunanjih lokacijah:

- za stavbo na zahodni strani – za koritom z vodo, kjer bo postavljena preša za okovanje volov in
- pred čebelnjakom, kjer se lahko postavi tudi oder za izvedbo predstav Triglavskih pravljic in drugih kulturnih prireditev, ter
- pred stavbo na vzhodni strani – pod gankom,

vse pod pogojem, da vse stroške v zvezi s potrebnimi dodatnimi deli prevzame in nosi RZ Dovje.

Z aneksom št. 1 k pogodbi, sklenjenim dne 16.9.2011, je bilo ugotovljeno, da je občina RZ Dovje podala soglasje z dne 4.6.2010 ter da je bila na podlagi naročila občine izvedena tudi geodetska odmera funkcionalnega oziroma pripadajočega zemljišča k objektu, na podlagi katere je občina dala RZ Dovje v upravljanje in brezplačno uporabo za nedoločen čas tudi zemljišča s parc. št. 2010/21, 2010/22, 2010/23, vse k.o. 2171 Dovje.

Pogodbeni stranki sta se s pogodbo dogovorili, da pogodba, sklenjena za nedoločen čas, lahko vsak čas sporazumno preneha, lahko pa tudi vsaka od pogodbenih strank poda enostransko odpoved, ki mora biti podana v pisni obliki priporočeno nasprotni stranki. V tem primeru velja odpovedni rok, določen s pogodbo.

RZ Dovje je dne 11.9.2017 podala pisno vlogo za sporazumno odpoved pogodbe s 1.11.2017, vendar je občina odgovorila, da njeno vlogo šteje za redno odpoved, po kateri začne teči odpovedni rok v skladu s pogodbo. Kasneje sta se pogodbeni stranki na sestanku na občini dogovorili, da pogodba sporazumno preneha z dnem 31.12.2017.

V 15. členu pogodbe je določeno, da je po prenehanju pogodbe uporabnik dolžan lastniku predati oddane prostore v stanju, v kakršnem jih je prevzel, upošteva spremembe, povzročene z normalno rabo. Glede notranje opreme, ki jo uporabnik sam namesti, pa se pogodbeni stranki lahko sporazumno tudi drugače dogovorita.

Zaradi ureditve medsebojnih pravic in obveznosti ob prenehanju pogodbe je občina naročila določene ceno (ceno vlaganj v stavbo, ceno opreme v stavbi, ...) in v zvezi s tem pridobila pravno mnenje Odvetniške družbe Ošabnik, Klofutar in partnerji iz Kranja, s katero ima občina sklenjeno pogodbo za opravljanje storitev. S temi dokumenti vas bomo seznanili na seji.

III. PREDLOG SKLEPA

Občinskemu svetu predlagamo, da o zadevi razpravlja in po razpravi sprejme naslednji

SKLEP: Občinski svet soglaša s prenehanjem Pogodbe o upravljanju in oddaji prostorov v brezplačno uporabo, v zvezi s stavbo na naslovu Dovje 31a, imenovano Pr' Katr', ki jo je podala Razvojna zadruga Dovje, in sicer z dnem 31.12.2017 in s povrnitvijo vlaganj v stavbo ter odkupom opreme po ceni.

Številka:032-8/2017-9

Datum: 30.11.2017

Pripravila:

Egidija Košir-Mrovlje, univ.dipl.prav.,
višja svetovalka I



ŽUPAN
Janez Hrovat



Priloga:

- geografski prikaz objekta in parcel

Začetni prikaz



0 10 m referenčna linija

merilo 1: 236

OZNAČENA PARCELA: katastrska občina: 2171-DOVJE, parcela: 54

<http://www.geoprostor.net/piso>; čas izpisa: 30. november 2017 8:45:32; uporabnik: kosir@kranjska-gora.si
Numerično merilo je veljavno, če znaša dolžina referenčne linije 10 cm. Grafično merilo je veljavno v vsakem primeru.

© PISO-OBČINA KRANJSKA GORA