

MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa župan Zoran Janković
matična številka: 5874025000
identifikacijska številka za DDV: SI67593321
(v nadaljevanju: MOL)

in

_____, _____, _____, ki ga zastopa _____
matična številka: _____
identifikacijska številka za DDV: _____
(v nadaljevanju: uporabnik)

in

_____, _____, _____
davčna številka: _____
(v nadaljevanju: porok)

sklenejo naslednjo

POGODBO O ODDAJI NEPREMIČNINE V BREZPLAČNO UPORABO

1. člen

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo, da:

- je MOL lastnik poslovnega prostora št. _____ v izmeri _____ m², ki se nahaja v pritličju/ _____ nadstropju stavbe na naslovu _____ v Ljubljani in ga sestavljata/jo
- MOL poslovni prostor iz prejšnje alineje daje uporabniku v brezplačno uporabo na podlagi Javnega razpisa za ugotavljanje javnega interesa pri oddaji umetniških ateljejev in oddaji prostorov v uporabo za kulturne dejavnosti, ki je bil objavljen na spletni strani <http://www.ljubljana.si> od 30. 3. 2018 do 10. 5. 2018, in Odločbe št. _____ z dne _____, s katero mu je dodeljen poslovni prostor v brezplačno uporabo;
- se poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, uporablja za kulturne namene in ga MOL daje uporabniku v brezplačno uporabo v skladu z določbami Zakona o uresničevanju javnega interesa za kulturo (Uradni list RS, št. 77/07 – uradno prečiščeno besedilo, 56/08, 4/10, 20/11, 111/13, 68/16, 61/17 in 21/18 – ZNOrg);
- je Oddelek za ravnanje z nepremičninami na podlagi podatkov, ki jih je posredoval uporabnik na Obrazcu za presojo oddaje državnih oziroma občinskih prostorov v brezplačno uporabo v zvezi z dejavnostjo, ki jo bo opravljal v poslovnem prostoru, ki je predmet te pogodbe, ugotovil, da pri oddaji poslovnega prostora po tej pogodbi niso prisotni elementi državne pomoči in zato pred sklenitvijo te pogodbe ni potrebno pridobiti pozitivnega mnenja Ministrstva za finance Republike Slovenije, določenega v 42. členu Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18).

2. člen

MOL in uporabnik sta soglasna, da MOL odda, uporabnik pa vzame v brezplačno uporabo poslovni prostor št. _____ v izmeri _____ m², ki se nahaja v pritličju/ _____ nadstropju stavbe na naslovu _____ v Ljubljani in ga sestavljata/jo

Uporabnik, s podpisom te pogodbe potrjuje, da si je poslovni prostor in skupne prostore stavbe, v kateri je poslovni prostor, ogledal ter je seznanjen s površino poslovnega prostora in dejanskim stanjem poslovnega prostora in ga kot takega sprejema in vzame v uporabo.

3. člen

MOL in uporabnik sta soglasna, da bi višina najemnine za uporabo prostora, ki je predmet te pogodbe, znašala _____ EUR/m² mesečno, tako da bi najemnina za predmetni prostor v celoti znašala _____ EUR mesečno, in predstavlja znesek, ki bi ga moral uporabnik plačati, če bi prostor imel v najemu.

Višina najemnine je določena izkustveno na podlagi primerljivih oddaj poslovnih prostorov na trgu na območju, kjer se prostor nahaja.

(VARIANTA: Spodnja določba se uporablja namesto določbe drugega odstavka tega člena, kadar je skladno z zakonom /38. člen ZSPDSLS-1/ potrebna cenitev vrednosti najema - če višina najemnine v enem letu izkustveno preseže 10.000 eurov. V nasprotnem primeru se črta.)

Višina najemnine je določena na podlagi cenitvenega poročila, ki ga je izdelal cenilec

4. člen

Uporabnik ima pravico uporabljati poslovni prostor za _____.

5. člen

Uporabnik mora sam pridobiti vsa soglasja, dovoljenja in druge dokumente, ki so potrebni za izvajanje pogodbeno dogovorjene dejavnosti v poslovnem prostoru, ki je predmet te pogodbe.

6. člen

Primopredaja poslovnega prostora in ključev poslovnega prostora se izvrši v roku 8 dni od sklenitve te pogodbe.

Uporabnik je dolžan pričeti z opravljanjem dejavnosti v poslovnem prostoru, za katero se mu prostor daje v uporabo, v roku 30 dni po sklenitvi te pogodbe.

7. člen

Uporabnik se zaveže, da bo na svoje stroške redno tekoče vzdrževal poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, in redno plačeval obratovalne stroške in druge stroške za predmetni poslovni prostor, ter obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške za skupne prostore, dele ter naprave zgradbe in pripadajoče zemljišče, to je skupne stroške v sorazmernem deležu, in sicer:

- stroške dobave energije (elektrike, plina, toplovoda – ogrevanje);
- stroške odvoza smeti in odpadkov;
- stroške čiščenja skupnih prostorov, delov, objektov in naprav stavbe ter pripadajočega zemljišča;
- čiščenje in odstranjevanje snega ter ledenih sveč s streh stavbe;
- stroške porabe vode;
- stroške kanalizacije in druge komunalne storitve;
- stroške deratizacije in dezinfekcije;
- stroške protipožarne varnosti;
- individualne stroške, ki gredo v celoti v breme uporabnika – stroške telefona, faksa, računalniškega omrežja ter drugih komunikacijskih naprav in podobno;
- stroške upravljanja,
- stroške zavarovanja.

Uporabnik je dolžan plačevati zgoraj navedene stroške, vezane na uporabo in obratovanje prostora, neposredno izvajalcu oz. dobavitelju, pooblaščenemu podjetju, upravniku stavbe ali neposredno MOL, in sicer tistemu prejemniku plačila, ki je določen v vsakokratni ureditvi plačevanja stroškov v predmetni stavbi oziroma je določen v pogodbi s posameznimi izvajalci oz. dobavitelji.

Uporabniku se stroški obračunavajo od dne zapisniške primopredaje poslovnega prostora s strani MOL.

MOL in uporabnik se dogovorita, da poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, v času trajanja te pogodbe zavaruje MOL pri izbranem zavarovalniku, za tveganja in za zavarovalno vsoto ter načine zavarovanja, ki jih izbere sam. Stroške tega zavarovanja je dolžan kriti uporabnik in jih plačati na EZR MOL: SI56 0126 1010 0000 114, na podlagi računa, ki mu ga za kritje teh stroškov izstavi MOL. Pri namenu plačila mora obvezno navesti številko pogodbe C7560-18-710____-ZAV.

Uporabnik je seznanjen s pogoji zavarovanja poslovnega prostora, ki so objavljeni na spletni strani MOL-a, in se zavezuje sam kriti škodo, ki ne bi bila krita s tem zavarovanjem.

V primeru nastanka škodnega dogodka na zavarovanem poslovnem prostoru, ki je predmet te pogodbe, se uporabnik zavezuje MOL-u posredovati izpolnjeno izjavo o škodi v roku 24 ur, ko za škodni dogodek izve, na obrazcu, ki mu ga posreduje MOL.

MOL si pridržuje pravico od uporabnika zahtevati sklenitev dodatnih zavarovanj skladno z veljavnimi pogoji zavarovalteljev v primeru, da bi nastopila tveganja, ki jih ob sklenitvi te pogodbe iz kakršnihkoli razlogov ni bilo mogoče predvideti.

8. člen

Uporabnik je dolžan zagotavljati polno izkoriščenost poslovnega prostora, ki ga ima v uporabi. V ta namen lahko oddaja proste zmogljivosti v brezplačno uporabo samo izvajalcem javnih kulturnih programov in kulturnih projektov, ki so združljivi s področjem dela uporabnika.

Če uporabnik odda proste zmogljivosti kulturnim izvajalcem za izvajanje javnih kulturnih programov in kulturnih projektov, je od njih upravičen zahtevati samo nadomestilo v višini dejanskih dodatnih stroškov, ki so s tem nastali.

Ob vsaki oddaji prostih zmogljivosti kulturnim izvajalcem mora uporabnik v roku 8 dni od oddaje pisno obvestiti MOL o tem komu, za kakšen namen, za koliko časa in pod katerimi pogoji je oddal proste zmogljivosti ter o vrstah dejanskih dodatnih stroškov, ki bodo v zvezi s tem nastali. Uporabnik mora najkasneje v roku 60 dni po prenehanju oddaje prostih zmogljivosti obvestiti MOL o višini dejanskih dodatnih stroškov, ki so z oddajo nastali.

Tudi v primeru, da ni oddajal prostih zmogljivosti, mora uporabnik posredovati pisno poročilo MOL o zagotavljanju polne izkoriščenosti prostora, ki ga ima v uporabi, najmanj enkrat letno, in sicer do 31. januarja tekočega leta za prejšnje leto.

Uporabnik mora vsa obvestila o oddaji prostih zmogljivosti kulturnim izvajalcem ter letna poročila posredovati MOL na naslov: Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za kulturo, Ambrožev trg 7, 1000 Ljubljana.

9. člen

Uporabnik mora uporabljati poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, v skladu s to pogodbo.

MOL ima pravico kadarkoli preveriti, ali uporabnik uporablja prostor skladno s to pogodbo.

Uporabnik mora dopustiti MOL vstop v prostor za preveritev pravilne uporabe prostora, vendar največ dvakrat letno.

MOL ima tudi pravico, da na prostoru, ki je predmet te pogodbe, izvršuje upravičenja, ki mu jih kot lastniku omogočajo ali nalagajo veljavni predpisi (npr. investicijsko vzdrževanje, izvedba popravil in morebitnih drugih posegov, ki bremenijo lastnika, ...), s poprejšnjo napovedjo, praviloma najmanj en dan pred izvedbo. Za te namene mora uporabnik MOL zagotoviti nemoten dostop do prostora, ki ga ima v uporabi, in do vseh naprav in merilnih oziroma odjemnih mest, ki pripadajo prostoru.

10. člen

Uporabnik je dolžan obvestiti MOL o vsaki statusni spremembi in drugih okoliščinah, ki vplivajo na pogodbeno razmerje, v roku 30 dni od dneva njihovega nastanka.

11. člen

Uporabnik ne sme oddati poslovnega prostora v najem ali brezplačno uporabo niti deloma niti v celoti, razen v brezplačno uporabo izvajalcem javnih kulturnih programov in kulturnih projektov skladno z določili 8. člena te pogodbe. V primeru, da uporabnik odda poslovni prostor v najem ali drugačno uporabo v nasprotju z določili prejšnjega stavka, je dolžan MOL izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi takšne oddaje poslovnega prostora v najem ali uporabo, skupaj z zakonitimi zamudnimi obrestmi od dneva prejetja sredstev do dneva plačila MOL, MOL pa lahko začne postopek za ugotavljanje ničnosti tega pravnega posla.

12. člen

Uporabnik je dolžan uporabljati in vzdrževati poslovni prostor kot dober gospodar.

Uporabnik je dolžan popraviti oz. povrniti vso škodo, ki jo v prostoru in na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah stavbe ter na pripadajočem zemljišču, kjer se nahaja prostor, povzroči uporabnik sam ali ki nastane v zvezi z opravljanjem uporabnikove dejavnosti.

Uporabnik je dolžan povrniti škodo v roku 30 dni od dneva, ko je škoda zapisniško ugotovljena.

13. člen

Uporabnik ne sme spreminjati poslovnega prostora ter vgrajene opreme in naprav v poslovnem prostoru ter izvajati drugih posegov, razen rednih vzdrževalnih del, ki obsegajo:

- pleskanje sten,
- pleskanje oken in vrat, vzdrževanje in menjavo mehanskih delov na vratih, oknih in vgrajeni opremi,
- brušenje in lakiranje parketa,
- menjavo žarnic, vtičnic, stikal in varovalk,
- menjavo pip,
- menjavo WC kotlička,
- vzdrževanje in menjavo vodovodnih pip in mešalnih baterij,
- vzdrževanje in menjavo vodovodnih in ogrevalnih, oziroma drugih ventilov,
- druga podobna opravila.

Za dela, ki presegajo redna vzdrževalna dela, mora uporabnik pred pričetkom izvajanja teh del pridobiti izrecno pisno soglasje MOL ter vsa morebitno potrebna upravna dovoljenja. Za ta dela uporabnik ni upravičen do nobene povrnitve vloženi sredstev, ne glede na razlog in čas prenehanja te pogodbe.

14. člen

Uporabnik je dolžan skrbeti za čistočo zunanjih in notranjih površin pred prostorom.

15. člen

Ta pogodba je sklenjena za določen čas petih let.

16. člen

Ta pogodba lahko preneha pred potekom časa, za katerega je sklenjena:

- na podlagi sporazuma MOL in uporabnika,
- na podlagi odpovedi MOL ali uporabnika.

17. člen

V primeru sporazumnega prenehanja te pogodbe je uporabnik dolžan poslovni prostor, prost oseb in stvari, izročiti v posest MOL v roku, ki ga MOL in uporabnik sporazumno določita.

18. člen

MOL in uporabnik lahko kadarkoli in brez razloga, pisno s priporočeno pošiljko s povratnico, odpovesta to pogodbo s trimesečnim odpovednim rokom. Odpoved začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

V primeru prenehanja te pogodbe na podlagi odpovedi je uporabnik dolžan izročiti poslovne prostore MOL najkasneje z iztekom odpovednega roka.

19. člen

MOL lahko odpove to pogodbo brez odpovednega roka v naslednjih primerih:

- če uporabnik ne začne uporabljati poslovnega prostora, kot je to določeno s to pogodbo,
- če uporabnik preneha izvajati dejavnost, za izvajanje katere mu je bil dan poslovni prostor v uporabo;
- če MOL trajno ne more uporabljati drugih prostorov, v katerih je opravljal svoje naloge in zato potrebuje predmetni poslovni prostor za opravljanje svojih nalog;
- če uporabnik tudi po opominu MOL uporablja prostor v nasprotju s to pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda,
- če uporabnik odda prostor deloma ali v celoti v najem ali drugačno uporabo, kot je določena v 8. členu te pogodbe, ali kako drugače ravna v nasprotju z določili 8. člena te pogodbe;
- če uporabnik na svoje stroške redno tekoče ne vzdržuje poslovnega prostora,
- če uporabnik ne plačuje redno obratovalnih in drugih stroškov, ki jih je dolžan plačevati po tej pogodbi,
- če je pridobil poslovni prostor v uporabo na podlagi neresničnih podatkov,
- če uporabnik ne želi podpisati nove pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve njegovih obveznosti z novimi veljavnimi predpisi;
- če uporabnik ne želi podpisati nove pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve z dejansko uporabo prostora oziroma z dejanskim stanjem;
- če uporabnik kako drugače krši določila te pogodbe.

V primerih iz prejšnjega odstavka je uporabnik dolžan izročiti poslovni prostor, prost oseb in stvari, v posest MOL-u najkasneje v roku 8 dni po prejemu odpovedi.

20. člen

Uporabnik je dolžan MOL za uporabo poslovnega prostora izročiti neupravičeno prejeta korist v višini najemnine, določene v prvem odstavku 3. člena te pogodbe, ki bi je moral plačevati, če bi imel prostor v najemu, od dneva prenehanja okoliščine, ki sta bila podlaga za sklenitev te pogodbe, to je od dneva prenehanja izvajanja dejavnosti, za katero mu je bil prostor dan v uporabo.

Če se ugotovi, da je uporabnik pridobil poslovni prostor v brezplačno uporabo po tej pogodbi zaradi posredovanja neresničnih podatkov je dolžan vrniti MOL neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist v višini najemnine, določene v prvem odstavku 3. člena te pogodbe, skupaj z zakonitimi zamudnimi obrestmi, pri čemer se šteje, da najemnina zapade v plačilo 25. dan v mesecu za tekoči mesec.

21. člen

Če se ugotovi, da brezplačna uporaba prostora, ki je predmet te pogodbe, predstavlja nedovoljeno državno pomoč, jo je uporabnik dolžan vrniti skupaj z zakonitimi zamudnimi obrestmi.

22. člen

Po prenehanju te pogodbe mora uporabnik poslovni prostor vrniti v stanju, kot je bil ob prevzemu, upošteva normalno rabo prostora. Ob izročitvi izpraznjenega prostora se sestavi poseben zapisnik o njegovem stanju. Uporabnik se zavezuje, da bo pred predajo poslovnega prostora, prostor prebelil, sicer bo to na njegov račun storila MOL.

Uporabnik pred predajo prostora lahko odstrani lastno nevezidano in nevezidano opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov loči od poslovnega prostora. Ne sme pa odvzeti druge vezidane in vezidane opreme ter lastnih investicijskih vlaganj v poslovni prostor. Pri tem ne sme posegati v substanco poslovnega prostora ali opravljati posegov, ki bi poslovni prostor kakorkoli poslabšali, ga poškodovali, uničili in podobno. V primeru takega poslabšanja, poškodovanja ali uničenja poslovnega prostora s strani uporabnika, uporabnik odgovarja za vso povzročeno škodo in/ali stroške, ki jo oziroma jih utrpi MOL v zvezi s sanacijo in obnovo poslovnega prostora in tudi za morebitne stroške in izgubo na dobičku za MOL zato, ker zaradi stanja poslovnega prostora le-tega do izvedene ustrezne sanacije in obnove ne more sama uporabljati ali oddati v najem.

23. člen

Če uporabnik po prenehanju te pogodbe zamudi z izročitvijo poslovnega prostora MOL-u, je dolžan za čas zamude za uporabo poslovnega prostora za vsak mesec zamude plačevati uporabnino v višini trikratnika zneska običajno določene najemnine za predmetni prostor iz prvega odstavka 3. člena te pogodbe in kriti vse stroške za poslovni prostor, dogovorjene s to pogodbo, vse do izročitve prostora.

Uporabnik je dolžan nositi vse posledice nepravočasne vrnitve poslovnega prostora, vključno s škodo, ki bi MOL nastala zaradi nepravočasne vrnitve poslovnega prostora.

24. člen

Porok se s to pogodbo zavezuje kot porok in plačnik in se s podpisom te pogodbe izrecno obvezuje, da bo v celoti in brez omejitev izpolnil MOL vsakršno neporavnano zapadlo obveznost uporabnika, ki jo je le-ta dolžan izpolniti na podlagi te pogodbe.

25. člen

Ta pogodba je nična v primeru, da je kdo v imenu ali na račun uporabnika in/ali poroka predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju MOL obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla iz te pogodbe ali
- sklenitev te pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali
- opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali

- drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je MOL povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju MOL, uporabniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku ali poroku.

MOL bo na podlagi svojih ugotovitev 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 te pogodbe oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

26. člen

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe se dogovorijo v obliki pisnih dodatkov k tej pogodbi.

27. člen

MOL in uporabnik se dogovorita, da sta za izvajanje te pogodbe odgovorna naslednja pooblaščenca predstavnika:

- na strani MOL _____, ki je skrbnik te pogodbe,
- na strani uporabnika _____.

V primeru spremembe odgovorne osebe se pogodbeni stranki pisno obvestita v roku 15 dni od dneva nastale spremembe.

28. člen

Morebitne spore iz te pogodbe, bodo pogodbene stranke poskušale rešiti sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo o sporih odločalo stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

29. člen

Pogodba je sklenjena in začne veljati, ko jo podpišejo vse pogodbene stranke.

20. člen

Ta pogodba je sestavljena v petih enakih izvodih, od katerih prejmeta MOL in uporabnik vsak po dva izvoda in porok en izvod.

Številka:
Datum:

Številka: _____
Številka pogodbe: C7560-18-710____
Datum:

Uporabnik:

MESTNA OBČINA LJUBLJANA

Župan

Zoran Janković

Datum:

POROK
