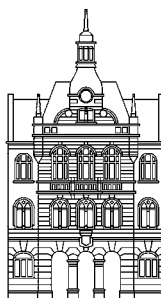




Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 3522-12/2012
Datum: 16.12.2013

OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO

**ZADEVA: POROČILO O DELU V ZVEZI Z NAJEMNO POGODBO ZA NAJEM
PROSTOROV ZA RAZVOJNO IZOBRAŽEVALNI CENTER NA TOPLIŠKI
CESTI**

I. NAJEMNA POGODBA

Med Mestno občino Novo mesto (v nadaljevanju občina) in družbo Protekt Dolenjska je bila dne 2.6.2011 sklenjena najemna pogodba v notarskem zapisu za najem poslovnih prostorov, ki se nahajajo v Rumeni hiši ZTC Portoval, na naslovu Topliška cesta 2, Novo mesto (ident. št. stavbe 1484-223, stoječe na zemljišču parc. št. 1390/4 k.o. Šmihel pri Novem mestu). Mestna občina Novo mesto je za mesečno najemnino 26.734,00 EUR, ki se revalorizira z mesečnim indeksom inflacije (ali njegovem nasledniku), objavljenem po podatkih Statističnega urada RS, šteto od dne ponudbe najela:

- prostore v pritličju in prvem nadstropju Rumene hiše, vsako nadstropje v izmeri 851,47 m² ter teraso pred Rumeno hišo v izmeri 306,50 m²
- skupne pripadajoče dele prostorov v izmeri 228,16 m², kar predstavlja 26,466 % delež skupnih prostorov,
- parkirne površine v izmeri 3.702,63 m² oz. v naravi 103 parkirna mesta na platoju in dveh nadstropjih garaže v ZTC Portoval.

Poleg mesečne najemnine mora občina plačevati za navedene prostore tudi obratovalne stroške (stroške čiščenja, rednega vzdrževanja, varovanja in ogrevanja v najem danih prostorov, stroški električne energije, vodarine, odvoz odpadkov, stroški telekomunikacijskih storitev, interneta ind.), stroške zavarovanja prostorov in ostale stroške, ki so vezani na najete prostore in naprave (5. člen najemne pogodbe). Občina po najemni pogodbi plačuje tudi obratovalne stroške v skladu s 6. členom pogodbe, ki odpadejo na skupne prostore in naprave ter parkirne površine v višini 1,5 EUR/m² s pribitkom DDV-ja.

Vsi stroški, ki v posameznem koledarskem letu odpadejo na Rumeno hišo so bili že prikazani v predlogu Odloka o proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2014. Celoten strošek za leto 2013 je 563.040,00 EUR (355.440,00 EUR za najemnino, 90.000,00 EUR za obratovalne stroške iz 5. člena pogodbe in 117.600,00 EUR za obratovalne stroške in upravljanje iz 6. člena), za leto 2014 pa bi bil ta strošek 599.040,00 EUR (391.440,00 EUR za najemnino, 90.000,00 EUR za obratovalne stroške iz 5. člena pogodbe in 117.600,00 EUR za obratovalne stroške in upravljanje iz 6. člena).

Najemna pogodba med občino in družbo Protekt Dolenjska je sklenjena za določen čas, za dobo 20 let.

V predlogu Odloka o proračunu za leto 2014 je bilo ugotovljeno, da v nastali gospodarski situaciji in vplivom spremenjenih okoliščin na delovanje občine, predstavlja znesek 600.000,00 EUR, kolikor bi znašali celotni stroški v letu 2014 in bi omogočali izpolnitev obveznosti iz najemne pogodbe, za proračun občine preveliko obremenitev. Po sklenitvi najemne pogodbe so namreč nastale takšne okoliščine, ki občini otežujejo izpolnitev najemne pogodbe oziroma mesečno plačilo najemnine in obratovalnih stroškov, saj jih ne more več plačevati. Zato je občina družbo Protekt Dolenjska d.o.o. pozvala k znižanju stroškov, tako, da bi občina lahko izpolnjevala svoje pogodbene obveznosti. Z dopisom z dne 3.10.2013 je občina družbi Protekt Dolenjska d.o.o. predlagala sklenitev aneksa k najemni pogodbi, na podlagi katerega se bo mesečna najemnina zmanjšala za polovico oz. da je pripravljena prostora, ki so predmet najema kupiti za ceno 2.500.000,00 EUR. Družba Protekt Dolenjska d.o.o. na tak predlog ni pristala ter izkazala pripravljenost na nadaljnji pogovor in dogovor o morebitnih spremembah v medsebojnem sodelovanju, ki pa morajo biti v okvirih sprejemljivosti obeh pogodbenih strank. Zato je občina družbo Protekt Dolenjska d.o.o. z dopisom z dne 24.10.2013 pozvala, da poda pisen predlog, kakšno znižanje mesečne najemnine bi bilo zanjo sprejemljivo. Ker v pisnem odgovoru družba Protekt Dolenjska d.o.o. konkretnega dogovora ni pripravila, temveč je predlagala sestanek, so bili v ta namen izvedeni trije sestanki med predstavniki občine in družbe Protekt Dolenjska d.o.o.. Občina je družbi Protekt Dolenjska d.o.o. z dopisom z dne 13.11.2013 poslala izhodišča za sklenitev aneksa k najemni pogodbi, in sicer:

- da se črta 8. odstavek 4. člena najemne pogodbe, ki določa, da višina najemnine in vseh ostalih stroškov temelji na mesečnem indeksu inflacije,
- da se mesečna najemnina, ki po pogodbi znaša 26.734,00 EUR zniža, tako da znaša največ 22.000,00 EUR,
- da občina plačuje dejansko obračunane obratovalne stroške, vezane na uporabo objekta in so navedeni v 5. členu najemne pogodbe, vseh ostalih stroškov (iz 6. člena pogodbe) pa občina ne prevzema,
- da bo občina plačala najemnino na dan valute.

Občina je pisno ponudbo družbe Protekt Dolenjska d.o.o. prejela dne 13.12.2013. Iz dopisa izhaja, da je družba zaradi oteženih okoliščin in ekonomskih razmer pripravljena na sklenitev aneksa pod naslednjimi pogoji:

1. varianta: znižanje najemnine (brez zneska obroka za preureditev prostorov) v višini 18%, tako, da bi se znesek najemnine znižal iz 26.750,00 EUR na 22.000,00 EUR (točen podatek bo znan 31.12.2013, po objavi Statističnega urada); Najemnina bi se znižala tako, da bi Protekt Dolenjska d.o.o. izdal konec leta 2014 dobropis, v kolikor bo občina upoštevala določilo, da bo najemnino plačala na dan valute. Družba Protekt Dolenjska d.o.o. je v svoji ponudbi še zapisala, da je v primeru spoštovanja dogovora o pravočasnem plačevanju najemnine, pripravljena v začetku leta 2015 na dogovor o spremembi obračuna indeksa inflacije in morebitnih dodatnih spremembah v korist občine.

2. varianta: Protekt Dolenjska d.o.o. bo v letu 2014 v celoti kril dejansko obračunane obratovalne stroške v višini 1,5 EUR/m² (iz 6. člena), kar mesečno znaša 8.210,00 EUR na tak način, da bo mesečno izstavljal dobropis. Ravno tako, da družba Protekt Dolenjska d.o.o. pripravljena na spremembo revalorizacije, in sicer da se spremeni iz mesečnega na letni indeks inflacije, vse to pod pogojem, da bo občina najemnino plačala pravočasno oz. na dan valute.

Občinski svet Mestne občine Novo mesto, je na svoji redni 25. seji, 14.11.2013 sprejel naslednji sklep:

»Župan naj zagotovi prekinitve pogodbe o najemu prostorov za Razvojno izobraževalni center na Topliški cesti. Hkrati naj zagotovi zaščito pravnih interesov Mestne občine Novo mesto glede dosedanjega škodljivega najemnega razmerja.«

Občina lahko najemno pogodbo razveže zaradi razlogov, ki so določeni v pogodbi:

- v primeru, če najemodajalec najemnika neupravičeno ovira ali onemogoča pri uporabi prostorov, po predhodnem pisnem opominu najemnika,

Družba Protekt Dolenjska d.o.o. lahko odstopi od pogodbe:

- če najemnik kljub opominu najemodajalca uporablja prostore v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako, da se dela občutnejša škoda,
- v primeru zamude s plačilom najemnine za dva meseca po prejetem opominu s strani najemodajalca,
- v drugih zakonsko določenih primerih, ki se smatrajo za bistveno kršitev pogodbe,
- v primeru prenehanja obstoja dejavnosti RIC-a in s tem ne bo več obstajala potreba za najem prostorov tudi za druge javne zavode.

V vsakem primeru pa pogodba preneha z iztekom časa, za katerega je bila sklenjena.

Ne glede na pogodbeno določil, je najemno pogodbo možno tudi razvezati oz. odpovedati na naslednji način:

- s sporazumom strank, kadarkoli,
- z zahtevkom po razvezi pogodbe zaradi spremenjenih okoliščin,
- z novacijo pogodbe, torej, da se upoštevajoč nižje vrednosti oziroma nove cene nepremičnin, ki jih je pred kratkim določil GURS, pogodba »uredi« na novo in se na novo določi tudi nova, nižja višina najemnine,
- z enostransko odpovedjo pogodbe, ki ima lahko hude premoženjske posledice za občino.

Družba Protekt Dolenjska d.o.o. ne pristaja na sporazumno razvezo najemne pogodbe, predlagala je sklenitev aneksa k najemni pogodbi, s katerim bi se občini v letu 2014 znižale obveznosti v višini 57.000,00 EUR (znižanje najemnine po 1. varianti) oz. 109.440,00 EUR (neplačevanje obratovalnih stroškov iz 6. člena ter sprememba revalorizacije) letno, vendar vse to pod pogojem, da bo najemina plačana na dan valute.

Predlog družbe Protekt Dolenjska d.o.o. za znižanje stroškov iz najemne pogodbe je podan le za leto 2014. Občina glede na trenutno gospodarsko situacijo in glede na spremenjene okoliščine na delovanje občine ne more z gotovostjo potrditi, da bo lahko v letu 2014 vse stroške iz najemne pogodbe plačala na dan valute, kar bi imelo za posledico, da aneks s katerim bi se stroški znižali ne bi veljal. Ker je občina v najemni pogodbi ugotovila tudi preveč nepravilnosti, zaključujemo, da predlog družbe Protekt Dolenjska d.o.o., ki ga je občina prejela 13.12.2013, za občino ni sprejemljiv.

Ker ravno tako niso podani nobenih izmed pogodbeno določenih razlogov za odstop od pogodbe s strani občine, ima občina na voljo le dva načina za razvezo oz. odpoved pogodbe:

- da zoper družbo Protekt Dolenjska d.o.o. vloži tožbo za razvezo pogodbe zaradi spremenjenih okoliščin oz.
- da enostransko odpove pogodbo.

Tožba za razvezo pogodbe zaradi spremenjenih okoliščin; to tožbo je mogoče vložiti v primeru, če bi po sklenitvi pogodbe nastale okoliščine, ki otežujejo izpolnitev obveznosti ene stranke, ali če se zaradi njih ne da doseči namena pogodbe, v obeh primerih pa v tolikšni meri, da pogodba očitno ne ustreza več pričakovanjem pogodbenih strank in bi bilo po splošnem mnenju nepravilno ohraniti jo v veljavi takšno, kakršna je. V tem primeru lahko stranka, ki zaradi spremenjenih okoliščin ne more uresničiti namena pogodbe, zahteva njeno razvezo. V primeru, da sodišče razveže pogodbo zaradi spremenjenih okoliščin je pomembno tudi dejstvo, da naloži stranki, ki je razvezo zahtevala (torej občini), na zahtevo nasprotne stranke, povračilo pravičnega dela odškodnine. Pomembno pri tem je tudi dejstvo,

da se stranka pri razvezi pogodbe zaradi spremenjenih okoliščin ne more sklicevati na svoje finančne težave.

Enostranski odstop od pogodbe; občina ima možnost, da enostransko odstopi od pogodbe. Pri tem je potrebno opozoriti na dejstvo, da če se izkaže, da je odgovornost za razveljavitev pogodbe na strani občine (kar bi ugotovilo sodišče), je občina dolžna družbi Protekt Dolenjska d.o.o. povrniti vso škodo, ki bi ji nastala, če Protekt Dolenjska d.o.o. ni vedel ali ni bil dolžan vedeti za vzrok izpodbojnosti. V tem primeru občina družbi Protekt Dolenjska d.o.o. odgovarja za škodo po splošnih načelih odškodninske odgovornosti. Premoženjska škoda, poleg navadne škode, zajema tudi povrnitev izgubljenega dobička, to je dobička, ki bi ga bilo mogoče utemeljeno pričakovati glede na normalen tek stvari ali glede na posebne okoliščine, ki pa ga zaradi dejanja ali opustitve občine ni bilo mogoče doseči. V najslabšem primeru to pomeni, da izgubljeni dobiček, ki bi ga občina morala plačati predstavlja izgubljeno najemnino, zmanjšano za davčne obveznosti in to za ves preostali čas trajanja najema (cca. 18 let), četudi občina teh prostorov ne bi uporabljala. Hkrati pa bi morala plačati novo najemnino po novi najemni pogodbi za morebitne nove oz. druge prostore.

Ker sta oba načina za razvezo oz. odpoved pogodbe za občino nesprejemljivi, saj je tako v primeru razveze pogodbe zaradi spremenjenih okoliščin, kot tudi v primeru enostranskega odstopa od pogodbe družba Protekt Dolenjska d.o.o. upravičena do odškodnine ter glede na ugotovitve, da posamezne določbe v najemni pogodbi niso v skladu z veljavno zakonodajo in dejanskim stanjem predlagamo, da z ustreznimi sodnimi postopki, ki ne bodo imeli za posledico plačilo odškodnine družbi Protekt Dolenjska d.o.o., dosežemo spremembo najemne pogodbe in s tem znižanje mesečne najemnine in pripadajočih stroškov. Gre za naslednje postavke v najemni pogodbi:

- dejanska velikost prostorov in delež, ki odpade na posamezni del stavbe, ki ga ima občina v najemu; ker prihaja do odstopanj v podatkih glede velikosti prostorov, ki jih ima občina v najemu in s tem tudi do odstopanja v deležu občine na skupnih delih in napravah ter parkirnih površinah, bo občina skušala z ustreznim zahtevkom doseči, da se bo plačevala najemnina in stroški glede na dejansko velikost najetih prostorov;
- revalorizacija najemnine in vseh ostalih stroškov, ki so vezani na to pogodbo in ki temelji na mesečnem indeksu inflacije (ali njegovem nasledniku), objavljenem po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije, šteto od dne ponudbe. Za občino velja Pravilnik o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja, iz katerega izhaja, da se lahko denarna obveznost zviša šele, ko kumulativno povečanje dogovorjenega indeksa doseže 4%, vsa povišanja skupaj pa lahko znašajo največ 80 % prvotno dogovorjene cene. Ker pa višina izračuna revalorizacije, ki jo obračunava najemodajalec v nasprotju s tem pravilnikom, bo občina z ustreznim sodnim postopkom skušala doseči obračun revalorizacije, ki bo skladno z veljavno zakonodajo ter povračilo preveč obračunane in plačane revalorizacije;
- plačilo dejansko obračunanih obratovalnih stroškov, ki odpadejo na skupne prostore in naprave ter parkirne površine v višini 1,5 EUR/m² s pribitkom DDV-ja in se obračunajo na kvadrato prostora oz. skupnih pripadajočih delov in parkirnih površin; občina ves čas trajanja najemnega razmerja nikoli ni bila seznanjena, čemu je namenjeno plačilo teh stroškov, ravno tako iz specifikacije računa to ni bilo razvidno. Ravno tako bi se morali ti stroški obračunati glede na delež, ki odpade na občino in ne na kvadrato prostora.
- plačilo najemnine za skupne pripadajoče dele prostorov v izmeri 288,16 m² v višini 862,07 EUR brez revalorizacije in parkirne površine v izmeri 3.702,62 m² v višini 6.489,00 EUR brez revalorizacije; skupni pripadajoči deli in naprave ter parkirne

površine ne morejo biti predmet samostojnega najema, na način, kot je to določeno v najemni pogodbi. Parkirne površine predstavljajo skupne dele in naprave in niso samostojno v pravnem prometu, temveč imajo na njih lastniki posameznih delov stavbe pravico do uporabe v sorazmerju z deležem, ki ga njihov posamezni del predstavlja v razmerju do vseh posameznih delov stavbe. Zato, ker je ta določba v najemni pogodbi v nasprotju z veljavnimi predpisi (105. člen SPZ) predlagamo, da z ustreznim sodnim postopkom skušamo doseči, da občina ne plačuje več najemnine za skupne pripadajoče dele prostorov in parkirne površine. Ravno tako Odlok o ureditvenem načrtu za športno rekreacijski park Portoval (Uradni list RS, št. 108/2001, 91/2011) v 24. členu določa, da je parkirišče v trgovsko – zabaviščnem centru ob Topliški cesti namenjeno obiskovalcem vseh programov centra. Kot javna infrastruktura zagotavlja dostop in parkiranje osebnih avtomobilov v času odvijanja raznih dejavnosti in prireditvev, ki imajo različne urnike in konice obiska. Na ta način bo parkirna hiša večji del dnevnega in tedenskega ciklusa polno izkoriščena. Ob morebitnih množičnih športnih prireditvah (ligaške tekme, prvenstva) se parkirni režim prilagaja prireditvam. Ker so torej parkirišča namenjena vsem obiskovalcem tega centra, jih najemodajalec ne more oddati v najem, občina pa ne vzeti in zapreti dostop do njih, saj bi to bilo v nasprotju z navedenim odlokom.

Po vložitvi tožbe se bodo obveznosti občine zmanjšale, in sicer na letni ravni za cca. 279.000,00 EUR (74.000,00 EUR manj za najemnino, glede na predviden strošek v letu 2014 in zaradi velikosti objekta, 117.600,00 EUR manj za dejansko obračunane obratovalne stroške iz 6. člena pogodbe, 88.200,00 EUR manj za najemnino za parkirišča in skupne dele). Sredstva za nesporni del najemnine in stroškov je občina v zadostni meri že planirala v predlogu Odloka o proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2014 in sicer na postavkah 01 01 331 – materialni stroški v občinski upravi v višini 80.000,00 EUR in 03 09 5001 – Razvojno izobraževalni center Novo mesto v višini 280.000,00 EUR.

II. UGOTAVLJANJE ODGOVORNOSTI

Župan odgovornost ugotavlja tako, kot mu to narekuje Zakon o javnih uslužbencih in Zakon o delovnih razmerjih. Podal je pobudo za uvedbo disciplinskega postopka ter imenoval disciplinsko komisijo, ki bo vodila disciplinski postopek in odločila o disciplinski odgovornosti. V primeru, da bo disciplinska komisija ugotovila, da je podan sum, da so udeleženi javni uslužbenci storili kaznivo dejanje po uradni dolžnosti, bo podala ovadbo pristojnemu državnemu tožilcu. Ravno tako bo disciplinska komisija preučila, ali so javni uslužbenci, ki so vodili postopek sklenitve najemne pogodbe z družbo Protekt Dolenjska d.o.o. odškodninsko odgovorni, in v kolikor bo odgovornost ugotovljena, bo odločila tudi o morebitni odškodnini. Disciplinska komisija je zadolžena postopek zaključiti v roku 60 dni od imenovanja.

Postopek sklenitve najemne pogodbe z družbo Protekt Dolenjska d.o.o. preiskuje tudi že Policijska uprava Novo mesto. Občina je že prejela zahtevek za predajo dokumentacije v zvezi s predmetno pogodbo.

Občinskemu svetu predlagam sprejem naslednjih sklepov:

1. Občinski svet se seznani s Poročilom o delu v zvezi z najemno pogodbo za najem prostorov za Razvojno izobraževalni center Novo mesto na Topliški cesti.
2. Občinski svet sprejme sklep, da RIC Novo mesto ostane v prostorih, za katere je Mestna občina Novo mesto sklenila najemno pogodbo s podjetjem Protekt Dolenjska d.o.o..

3. Občinski svet sprejme sklep, da župan sproži ustrezne sodne postopke za uveljavitev zahtevkov iz naslova jamčevanja za napake, neupravičene obogatitve ter povračilnih zahtevkov.

Župan
Alozij Muhič