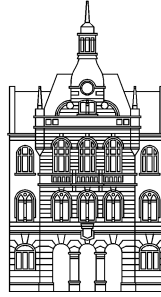


Mestna občina Novo mesto



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: 5. 2. 2014

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**Zadeva: POROČILO O NAJEMNI POGODBI ZA RUMENO HIŠO NA TOPLIŠKI
CESTI**

**Namen: POROČILO O NAJEMNI POGODBI ZA RUMENO HIŠO NA
TOPLIŠKI CESTI**

Pravna osnova: Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/2013)

Poročevalec: Ana Tošič, vodja oddelka za pravne zadeve

Obrazložitev: V prilogi

Predlog sklepov: Občinski svet se seznani s Poročilom o najemni pogodbi za rumeno hišo na Topliški cesti

Alojzij MUHIČ

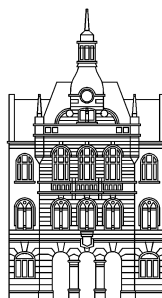
ŽUPAN
MESTNE OBČINE NOVO MESTO

PRILOGE:
1. obrazložitev





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: 3.2.2014

OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: POROČILO O NAJEMNI POGODBI ZA RUMENO HIŠO NA TOPLIŠKI CESTI

I. NAJEMNA POGODBA

Mestna občina Novo mesto (v nadaljevanju občina) je dne 20.1.2014 vložila na Okrožno sodišče v Novem mestu tožbo zoper družbo Protekt Dolenjska d.o.o. zaradi ničnosti najemne pogodbe in vračila zneska 335.243,49 EUR in podrejeno tožbo za spremembo najemne pogodbe in plačila 335.243,49 EUR.

V tožbi zaradi ničnosti najemne pogodbe občina zatrjuje, da je najemodajalec pri dogovarjanju in sklepanju najemne pogodbe ravnal nepošteno, v nasprotju z moralnimi načeli in na goljufiv način, ravno tako pa pogodba nasprotuje prisilnim predpisom, zaradi naslednji razlogov:

- površina v najem vzetih prostorov, ki je navedena v najemni pogodbi odstopa od realnih površin, ki jih lahko uporabljata RIC in občina;
- najemodajalec ni upravičen dajati v najem parkirišč in prostorov, ki predstavljajo skupne dele k celotni stavbi (vključno s teraso), ker te prostore in parkirišča uporabljajo tudi drugi uporabniki in zato ne morejo biti predmet samostojnega razpolaganja;
- najemodajalec nepravilno prefakturira obratovalne stroške in sicer v bruto znesku s pribitkom DDV-ja (dvojni DDV), kar je v nasprotju s točko c, 6. odst. 36. člena ZDDV-1;
- način obračuna valorizacije najemnine tudi ni v skladu s Pravilnikom o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja;
- najemodajalec nepravilno obračunava obratovalne stroške za skupne površine in parkirišča, in sicer v pavšalu 1,5 EUR/m², ki so obračunani od napačne površine

prostorov, ravno tako pa občina nikoli ni prejela specifikacije, katere obratovalne stroške sploh zaračunava in kaj je v teh stroških zajeto;

- najemna pogodba ima elemente odušne pogodbe, ki se po eni strani kaže v očitnem nesorazmerju med dogovorjeno najemnino in nasprotno izpolnitvijo najemodajalca, na drugi strani pa je odušstvo posledica zavestnega ravnanja najemodajalca z namenom prikrajšanja občine.

Občina zato meni, da je najemna pogodba nična in od najemodajalca zahtevka, da ji vrne znesek 335.243,49 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od plačila posameznega zneska dalje do plačila. Znesek 335.243,49 EUR se nanaša na preveč plačane najemnine v obdobju od decembra 2011 do oktobra 2013 v višini 122.597,75 EUR, dvojni DDV pri obratovalnih stroških za poslovne prostore v višini 20.473,37 EUR, obratovalne stroške za skupne dele in parkirne prostore v višini 148.819,87 EUR, stroške upravljanja skupnih delov in parkirišč z dvojnimi DDV-jem v višini 37.621,69 EUR in plačila za opravljene druge storitve v višini 5.730,81 EUR.

V kolikor sodišče ne bi sledilo predlogu občine, da se ugotovi ničnost najemne pogodbe, je občina postavila še podrejeni tožbeni zahtevek, s katerim je zahtevala spremembo posameznih členov pogodbe, in sicer tako:

- da se najemnina obračunava le za 1.673,46 m² v najem vzetih površin, ne pa tudi za teraso, parkirne površine in skupne dele prostorov. Mesečna najemnina bi, glede na poročilo o oceni vrednosti najemne pravice z dne 13.4.2011, ki ga je izdelala sodna cenilka Marjeta Saje, znašala mesečno 16.483,25 EUR.
- da najemodajalec pri obračunu obratovalnih stroškov, ki niso vključeni v ceno mesečne najemnine, le-te obračuna v bruto znesku, brez dodatnega pribitka DDV-ja.
- da se najemnina revalorizira v skladu s Pravilnikom o načinih valorizacije denarnih obveznosti za večletne pogodbe (Uradni list RS, št. 1/2004) oz. vsakokratnim veljavnim pravilnikom, ki ureja valorizacijo denarnih obveznosti in velja za pravne osebe javnega prava
- da obratovalne stroške, ki odpadejo na skupne prostore in naprave ter parkirne površine občina plača v deležu 15,6071%. Stroške upravljanja, vzdrževanja in hišne uprave najemodajalec prefakturira občini po izstavljenem računu upravnika brez dodatnega pribitka DDV-ja.

Občina družbi Protjekt Dolenjska d.o.o. iz naslova najemne pogodbe sedaj plačuje:

- 16.483,25 EUR najemnine. V preostalem delu je račune pravočasno zavrnila, kar bo počela tudi v bodoče,

- obratovalne stroške, ki nastanejo zaradi uporabe prostorov v bruto znesku, kar mesečno znese cca. 5.000,00 do 6.000,00 EUR. DDV, ki ga družba Protekt Dolenjska d.o.o. zaračuna na bruto znesek, občina pravočasno zavrača.

Preostala računa, ki jih občina prejme vsak mesec in ki se nanašajo na:

- dejansko obračunane stroške, ki odpadejo na skupne dele in naprave (po 6. členu najemne pogodbe) in znašajo v letu 2014 8.187,52 EUR mesečno ter
- stroške upravljanja in ogrevanja za skupne dele in naprave (po 6. členu najemne pogodbe) in znašajo cca. 1.500,00 EUR mesečno

občina prav tako zavrača v celoti.

Občina je zavrnila tudi računa, ki se nanašata na poračun revalorizacije – v letu 2014 sta bila izdana dva računa v višini 6.930,51 EUR in 1.528,46 EUR.

Družba Protekt Dolenjska d.o.o. je zoper občino vložila predlog za izvršbo zaradi neplačila zapadlih najemnin, zato pred Okrajnim sodiščem v Novem mestu teče tudi izvršilni postopek, v katerem sodišče ugotavlja, da obstajajo okoliščine, zaradi katerih je izvršba na denarna sredstva lokalne skupnosti omejena.

II. UGOTAVLJANJE ODGOVORNOSTI

Župan je imenoval disciplinsko komisijo, ki disciplinskega postopka še ni zaključila, zato o tem še ne more poročati Občinskemu svetu MONM.

Na Policijski upravi Novo mesto pa se že vodi predkazenski postopek v zvezi z nepravilnostmi v zvezi s sklenjeno najemno pogodbo. Občinska uprava je vso zahtevano dokumentacijo policijski upravi posredovala konec decembra 2013.

Morebitna odškodninska odgovornost se bo ugotavljala po pravnomočno zaključenih disciplinskih in kazenskih postopkih in sicer glede na zaključke teh postopkov.

Občinskemu svetu predlagam sprejem naslednjih sklepov:

- 1. Občinski svet se seznani s Poročilom o najemni pogodbi za rumeno hišo na Topliški cesti.**

Alojzij MUHIČ
župan