



MESTNA OBČINA NOVA GORICA
TRG EDVARDA KARDELJA 1
5000 NOVA GORICA



MESTNI SVET

16

Na podlagi 19. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/12, 18/17 in 18/19) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dne _____ sprejel naslednji

SKLEP

1.

Mestni svet Mestne občine Nova Gorica daje soglasje k Predpogodbi o najemu poslovnih prostorov, ki se sklepa med Mestno občino Nova Gorica in Znanstvenoraziskovalnim centrom Slovenske akademije znanosti in umetnosti za oddajo v najem dveh poslovnih prostorov z ID znakom 2304-1335-5 in ID znakom 2304-1336-2 za nedoločen čas.

2.

Ta sklep velja takoj.

Številka: 610-1/2019-
Nova Gorica,

dr. Klemen Miklavič
ŽUPAN



MESTNA OBČINA NOVA GORICA
TRG EDVARDA KARDELJA I
5000 NOVA GORICA



TEL.: +386 (0)5 335 01 01
FAX: +386 (0)5 302 74 70

Župan-Mayor

Številka: 610-1/2019-12
Nova Gorica, 7. julija 2022

O B R A Z L O Ž I T E V

Mestna občina Nova Gorica (v nadaljnjem besedilu: MONG) in Znanstvenoraziskovalni center Slovenske akademije znanosti in umetnosti (v nadaljnjem besedilu: ZRC SAZU) sta v letu 2021 podpisala Pismo o nameri, s katerim sta izrazila svoj interes, odločenost in pripravljenost pri vzpostavitvi Goriškega knjižnega središča, katerega cilj je ponuditi in predstavljati knjige številnih slovenskih in tujih založb s poudarkom na knjigah, ki izhajajo in obravnavajo prostor zahodne slovenske narodnostne meje in s hkratnim spremljanjem sodobne knjižne produkcije, promocija znanosti in umetnosti ter kulture in vzpostavitev kulturne točke s festivalskim programom in kulturno – turistično točko.

Vzpostavitev Goriškega knjižnega središča je predvidena v prostorih v lasti MONG v k.o. 2304 - Nova Gorica, ID znak 2304-1335-5, poslovni prostor v izmeri 117,90 m², na Delpinovi ulici 12, in ID znak 2304-1336-2, poslovni prostor v izmeri 70,20 m², na Delpinovi ulici 10.

Pripravljenost za sodelovanje v projektu je izkazalo tudi Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport (v nadaljnjem besedilu: MIZŠ), ki ima za ureditev ustreznih prostorov za vzpostavitev Goriškega knjižnega središča predvidena sredstva v proračunu Republike Slovenije za leto 2022.

Vzpostavitev Goriškega knjižnega središča je zastavljena na način, da MONG in ZRC SAZU skleneta tri pogodbe, s katerimi se dogovorita o izvedbi projekta:

- Pogodba o sodelovanju pri vzpostavitvi »Goriškega knjižnega središča«,
- Pogodba o ustanovitvi služnostne pravice,
- Predpogodba o najemu poslovnih prostorov.

V skladu z 19. členom Statuta MONG, Mestni svet MONG v okviru svojih pristojnosti med drugim daje soglasje k najemnim pogodbam, ki so daljše od 5 let. V tem trenutku ni možno skleniti najemne pogodbe, saj niso znane bistvene sestavine najemne pogodbe (predmet najema, višina najemnine in doba najema). Namreč, skladno s pridobljenim gradbenim dovoljenjem je predvidena združitev dveh poslovnih prostorov v enega, potrebno bo oceniti višino najemnine in dobo, ko se vlaganja pobotajo z najemnino. To pomeni, da bo potrebno še opraviti ustrezne geodetske postopke, spremeniti elaborat etažne lastnine, vpisati nov poslovni prostor v Zemljiško knjigo, pridobiti uporabno dovoljenje, oceniti višino najemnine in na tej podlagi določiti dobo pobota vlaganj z najemnino. Zato je predlagana sklenitev najemne predpogodbe na način, da se po izpolnitvi pogojev, navedenih v predpogodbi, sklene glavna - najemna pogodba. Ker Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18, v nadaljevanju: ZSPDLSL-1) dovoljuje oddajo nepremičnin v najem za določen čas največ 5 let ali nedoločen čas, bi bilo v primeru, da bi bila doba pobota vlaganj daljša od 5 let, potrebno skleniti najemno pogodbo za nedoločen čas, za katero pa je potrebno, skladno 9. alinejo 2. odstavka 19. člena Statuta, soglasje mestnega sveta. **Ker predpogodba pogodbeni stranki veže, doba pobota vlaganj pa v tem trenutku ni znana, možno pa je, da bo najemna pogodba sklenjena za nedoločen čas, je potrebno soglasje mestnega sveta pridobiti že k sklenitvi najemne predpogodbe.**

Predpogodba o najemu obravnavanih poslovnih prostorov opredeljuje kdaj in pod katerimi pogoji se sklene najemna pogodba.

Najemna pogodba se sklene po tem, ko bodo za obravnavane prostore izvedeni ustrezni geodetski postopki, spremenjen elaborat etažne lastnine ter izveden vpis v Zemljiško knjigo, ko bo na podlagi izvedene rekonstrukcije in spremembe namembnosti obravnavanih poslovnih prostorov pridobljeno uporabno dovoljenje, ko bo za obravnavane prostore izdelana cenitev najemnine ter na podlagi višine najemnine določena doba odplačevanja vlaganj, ki jih bo ZRC SAZU izvedel v poslovna prostora in bo MONG izvedla potrebne postopke v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Bistveni pogoji, pod katerimi se sklene najemna pogodba (predlog MONG):

- a) MONG odda obravnavane prostore v najem ZRC SAZU-ju za nedoločen čas, za najemnino, kot bo ocenjena s cenitvijo in sicer za namen vzpostavitve in delovanja Goriškega knjižnega središča;
- b) vlaganja, ki jih bo ZRC SAZU izvedel v poslovna prostora z ID znakom 2304-1335-5 in ID znakom 2304-1336-2 na podlagi gradbenega dovoljenja ter projektne dokumentacije se pobotajo z najemnino. Po izteku obdobja pobota, ZRC SAZU plačuje MONG-u najemnino. Pobotajo se samo vlaganja, ki so potrebna za vzpostavitev primerne stanja nepremičnin za potrebe delovanja Goriškega knjižnega središča. Med ta vlaganja niso vključena vlaganja za nakup opreme ter investicijska vzdrževalna dela, ki niso nujna za vzpostavitev primerne stanja nepremičnin iz te točke za delovanje Goriškega knjižnega središča;
- c) ZRC SAZU ali MIZŠ nimata pravice do povračila vlaganj, ki jih izvede ZRC SAZU v nepremičnini z ID znakom 2304-1335-5 in ID znakom 2304-1336-2 na podlagi gradbenega dovoljenja in projektne dokumentacije razen v primeru, da bi MONG samovoljno in brez razloga odstopila od pogodbe. V tem primeru vrne samo neamortiziran del tistih vlaganj, ki so potrebna za vzpostavitev primerne stanja nepremičnin za potrebe delovanja Goriškega knjižnega središča;
- d) ZRC SAZU zagotavlja delovanje Goriškega knjižnega središča na svoje stroške in v vsebini, kot je opredeljena v DIIP-u ter skladno z letnim programom dela Goriškega knjižnega središča, ki ga vsako leto, skladno s Pogodbo o sodelovanju, uskladita in potrdita ZRC SAZU in Občina. Nepotrditev ali neizvajanje programa ZRC SAZU je lahko razlog za odstop MONG od pogodbe.

Pojasnjujemo še, da besedilo predpogodbe o najemu poslovnih prostorov v posameznih segmentih še ni usklajeno (odprta so še vprašanja glede vračila vlaganj ter način zagotavljanja delovanja Goriškega knjižnega središča). Vpogled v najemno pogodbo je tako možen na pristojnem oddelku MONG.

Statut Mestne občine Nova Gorica v 9. alineji drugega odstavka 19. člena določa, da daje Mestni svet soglasje k najemnim/zakupnim pogodbam, ki so daljše od 5 let in k pogodbam, ki so krajše od 5 let, če se nanašajo na istega najemnika in isti predmet in predstavljajo nadaljevanje najemnega razmerja, če skupaj z novo pogodbo le-to presega obdobje petih let.

Mestnemu svetu Mestne občine Nova Gorica predlagamo, da predloženi sklep obravnava in sprejme.

dr. Klemen Miklavič
ŽUPAN

PRIPRAVILI:

mag. Marinka Saksida
vodja Oddelka za družbene dejavnosti

Marko Mikulin
Direktor občinske uprave