

# ŽUPAN

Številka: 9001-2/2020

Datum: 27.5.2020

## 12. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, 1.6.2020

**ZADEVA: Sklep o prekinitvi Najemne pogodbe za Vodovodni stolp Brežice**

PRIPRAVIL: OBČINSKA UPRAVA OBČINE BREŽICE; KABINET  
ŽUPANA

PREDLAGATELJ: župan Ivan MOLAN

POTEK POSTOPKA: redni

NAČIN SPREJEMA: z večino opredeljenih prisotnih članov sveta

UVODNIČAR: Mag. Gordana Radanovič, direktorica občinske uprave

**PREDLOG SKLEPA: Sprejme se Sklep o prekinitvi Najemne pogodbe za Vodovodni stolp Brežice**

Ivan MOLAN  
župan

Priloge:

- Sklep z obrazložitvijo
- Sklep o prekinitvi Najemne pogodbe za Vodovodni stolp
- Najemna pogodba št. 363-30/98-23 z dne 17.9.1999 in Aneks številka 1 k najemni pogodbi z dne 10.9.2002



# ŽUPAN

Številka: 363-30/98

Datum: 27.5.2020

## OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

### **ZADEVA: Sklep o prekinitvi Najemne pogodbe za Vodovodni stolp Brežice**

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10) predlagam v sprejem in obravnavo Sklep o prekinitvi Najemne pogodbe za Vodovodni stolp Brežice.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

### **SKLEP**

**Sprejme se Sklep o prekinitvi Najemne pogodbe za Vodovodni stolp Brežice.**

### **OBRAZLOŽITEV:**

Občina Brežice je lastnica objekta Vodovodni stolp, ki je nekoč služil za oskrbo prebivalcev mesta s pitno vodo, od izvzetja iz uporabe leta 1983 pa je spomenik tehniške in kulturne dediščine ter simbol Brežic. S ciljem promocije in razvoja turistične dejavnosti ga želi Občina Brežice spremeniti v razgledno točko, predhodno pa je potrebno urediti razmerja z najemnikom. Občina Brežice je zato lani jeseni pričela s potrebnimi aktivnostmi za ureditev prej navedenega cilja (mnenja, več različic idejne zasnove, pogajanja z najemnikom...) in v Proračunu za leti 2020 in 2021 zagotovila sredstva, potrebna za obnovo skladno s pričakovanji glede vsebin, ki se bodo odvijale v Vodovodnem stolpu. V letu 2020 bo občina nadaljevala z izdelavo projektne dokumentacije.

V letu 1999 Občina Brežice ni razpolagala z zadostnimi sredstvi za nujno obnovo Vodovodnega stolpa, ki bi sicer praktično propadel. Zato je 17.9.1999 sklenila Najemno pogodbo št. 363-30/98-23 za obdobje petdesetih let z Bernardo Petelinc s.p. in Darkom Petelincem za najem Vodovodnega stolpa s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem, ki sta v soglasju z Občino Brežice in skladno z veljavno zakonodajo obnovila Vodovodni stolp za potrebe izvajanja gostinsko-turistične dejavnosti. Že pred pričetkom del sta morala za nameravana dela pridobiti soglasje občine in ji za izdajo le-tega predložiti predračun del, tekom izvajanja del pa omogočiti vpogled v količine, cene in izvedbo, vrednosti pa sta dokazovala z ustrezno gradbeno tehnično dokumentacijo in računi. Po prenehanju najemne pogodbe preidejo vse gradbene in inštalacijske oziroma funkcionalne izboljšave nepremičnine, s katerimi se trajno poveča vrednost v last in posest občine, kot tudi vsa dokumentacija, ki se nanaša na te adaptacije. Končna vrednost adaptacij, priznanih s strani Občine Brežice je znašala 196.108,92 EUR

(Cenitveno poročilo stalnega sodnega cenilca in izvedenca gradbene stroke Mihaela Ogorevca, avgust 2002). V aneksu št. 1 z dne 10.9.2002 je bilo dogovorjeno, da se bo najemnina poračunavala iz priznanega stvarnega vložka, dokler vsota mesečnih zneskov ne doseže višine sredstev priznanega vložka v adaptacijo najete stavbe, kar znaša 50,9 let. Najemnina znaša mesečno 321,05 EUR, stvarni vložek pa ustreza najemnini za 610,84 mesecev oziroma 50,9 let. Najemnina se najprej poračuna iz že plačanega zneska najemodajalcu v vrednosti 5.000.000 SIT (20.864,63 EUR), nato pa iz ocenjenega in priznanega stvarnega vložka najemnikov.

V izogib nadaljnjim tožbam in s ciljem omogočanja predvidenih vsebin tehničnega spomenika in znamenitosti Brežic v čim krajšem možnem času predlagamo, da se Občina Brežice in najemnika sporazumno dogovorita o takojšnji prekinitvi najemne pogodbe na način, da se najemniku vrne poračunana in neizkoriščena najemnina v znesku 119.870,17 EUR (knjigovodska vrednost vložka na 27.5.2020); S sporazumno prekinitvijo najemne pogodbe se med pogodbenimi strankami uredijo vse medsebojne obveznosti, najemnika pa se odpovedujeta morebitnim kasnejšim zahtevkom v zvezi s predmetno sporazumno prekinitvijo. Najemnika sta s svojimi vlaganji preprečila propadanje za Brežice pomembnega objekta v času, ko občina ni uspela zagotoviti sredstev, potrebnih za obnovo. Predlagana sporazumna prekinitvev najemne pogodbe je korektna tako za vlagatelja kot tudi za Občino Brežice, zato predlagamo potrditev predlaganega sklepa.

#### **OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLAGANEGA AKTA:**

V proračunu so zagotovljena sredstva za Vodovodni stop, vključno s sredstvi, ki so potrebna za vračilo poračunanih in še neizkoriščenih najemnin ob sporazumni prekinitvev pogodbe. Znesek potrebnih sredstev je **119.870,17 EUR**.

Pripravil/a:

Gordana Radanovič

direktorica občinske uprave

Ivan MOLAN  
župan

Na podlagi 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09, 3/10), je Občinski svet Občine Brežice, na \_\_\_ seji, dne \_\_\_\_\_, sprejel

### **SKLEP o prekinitvi Najemne pogodbe za Vodovodni stolp Brežice**

#### 1. člen

Najemna pogodba sklenjena med Občino Brežice kot najemodajalcem ter Petelinc Bernardo s.p. in Petelinc Darkom, št. 363-30/98-23 z dne 17.9.1999 za najem poslovne stavbe Vodovodni stolp, na parc. št. 730 k.o. 1300 Brežice, se sporazumno prekine na dan podpisa Sporazuma o prekinitvi najemne pogodbe.

#### 2. člen

Najemniku se vrne poračunana in neizkoriščena najemnina v znesku 119.870,17 EUR

#### 3. člen

Ta sklep velja z dnem sprejetja.

Številka:

Datum: \_\_\_\_\_

Ivan MOLAN  
župan

1 **OBČINA BREŽICE, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, davčna št. 34944745,**  
ki jo zastopa župan Vladislav Deržič (v nadaljevanju najemodajalec)

in

*l Kpr 7/2005-25*

2. **BERNARDA PETELINC s.p. davčna številka št. 31816550 in DARKO  
PETELINC, davčna št. 97401889, stanujoča Sela 91 a, 8257 Dobova ( v  
nadaljevanju najemnika )**

sklenejo

## NAJEMNO POGODBO

### 1. člen

Najemodajalec odda, najemnika pa prevzameta v najem poslovno stavbo – Vodovodni stolp v Brežicah tlorisne površine 30,66 m<sup>2</sup> in funkcionalno zemljišče na parceli št. 730, vl. št. 121 k.o. Brežice.

### 2. člen

Najemnika bosta uporabljala najeto stavbo za izvajanje svoje dejavnosti, za katero sta registrirana, to je gostinsko – turistična dejavnost (razgledna točka).  
Najemnika se zavezujeta stavbo vzdrževati kot dobra gospodarja.

### 3. člen

Najemnika ne smeta oddati poslovne stavbe v podnajem.  
Najemnika lahko spremenita svojo poslovno dejavnost v stavbi, ki je predmet te pogodbe, samo s pridobitvijo soglasja najemodajalca.

### 4. člen

Najemnina za neto poslovni prostor v izmeri 30,66 m<sup>2</sup>, ki sta jo najemnika dolžna plačevati, znaša 20 DEM mesečno v tolarski protivrednosti po kvadratnem metru, kar znaša skupno 613.20 DEM za 30,66 m<sup>2</sup>, plačljivo v tolarski protivrednosti na dan izstavitve računa, po srednjem tečaju Banke Slovenije in se plačuje do 5. dne v mesecu za pretekli mesec na žiro račun najemodajalca, št. 51620-630-13063. Davek na dodano vrednost ni zajet v ceno najema in sta ga najemnika zavezana plačevati posebej.  
Najemnika bosta 15 dni po podpisu te pogodbe vnaprej plačala 5.000.000,00 SIT, kar ustreza najemnini za 68 mesecev.  
Najemnika morata plačevati tudi vse tekoče stroške za stavbo, odvažanje smeti, čiščenja snega pred stavbo ter zavarovanje za najeto poslovno stavbo.

V primeru, če se bo po opravljeni adaptaciji povečala uporabna površina poslovne stavbe, tako da bo le-ta večja od obstoječe tlorisne površine 30,66 m<sup>2</sup>, bo najemodajalec ponovno določil višino najemnine z aneksom k tej pogodbi.  
 Najemnina se bo najprej poračunavala iz vnaprej plačanega zneska 5.000.000,00 SIT, šele nato se lahko prične poračunavati iz priznanega stvarnega vložila.  
 Najemnina se začne obračunavati in plačevati 3 mesece po podpisu te pogodbe.

### 5. člen

Najemnika sta seznanjena z mnenjem Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Novo mesto, ki pravi, da je sprememba namembnosti za poslovno dejavnost v Vodovodnem stolpu v Brežicah možna, ker svoji prvotni funkciji stolp gotovo več ne bo služil.  
 Najemnina se zavezuje v fazi izdelave lokacijske dokumentacije in pridobivanja gradbene dovoljenja upoštevati vse do sedaj že podane pogoje in smernice Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Novo mesto, istočasno pa pridobiti tudi potrebno soglasje k lokacijski dokumentaciji, kakor tudi k projektu za PGD in PZI.  
 Najemodajalec pooblašča najemnika za pridobivanje vseh potrebnih soglasij in dokumentacije, ki jo najemnika potrebujeta za uresničitev predvidenega projekta.  
 Stroški pridobivanja dokumentacije za opravljanje poslovne dejavnosti bremenijo najemnika.

### 6. člen

Najemnika sta seznanjena z pogodbo št. NM 0501 o rabi in dovoljenju za izgradnjo lokacije za bazno postajo GSM med Občino Brežice in družbo SI. MOBIL d.d., Ljubljana, sklenjeno 04.12.1998.  
 Najemnina se obvezujeta omogočiti družbi SI. MOBIL d.d. nemoteno uporabo skupnih prostorov v objektu, preko katerih je mogoč dostop do mest, kjer je nameščena tehnična oprema družbe SI. MOBIL d.d.  
 Najemnina se obvezujeta omogočiti družbi SI. MOBIL d.d. možnost rednega vzdrževanja sistema v času od 7. ure zjutraj, do 15. ure popoldan.  
 Za primer potrebe po izrednem vzdrževalnem posegu zaradi izpada celotne postaje, bosta najemnika omogočila dostop do sistema 24 ur na dan, način izrednega dostopa se bo uredil posebej.  
 Najemnina in družba SI. MOBIL d.d. medsebojno usklajujeta razmerja, o eventualnih sporih pa odloči najemodajalec.

### 7. člen

Najemodajalec dovoljuje, da najemnika v poslovnem prostoru izvedeta preureditvena in adaptacijska dela. Pred začetkom del morata za nameravana dela pridobiti soglasje najemodajalca in mu za izdajo le-tega predložiti predračun del. Za začetek adaptacije morata imeti najemnika soglasje Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Novo mesto.

Po prenehanju najemne pogodbe preide vsa dokumentacija, ki se nanaša na te adaptacije, v last in posest najemodajalca.

Najemnika se zavežeta omogočiti najemodajalcu vpogled v količine, kvaliteto ter vrednosti vgrajenega gradbenega in inštalacijskega materiala. Pogodbene stranke se dogovorijo, da vse

gradbene in inštalacijske oziroma funkcionalne izboljšave nepremičnine s katerimi se trajno poveča vrednost nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, preidejo po prenehanju najemnega razmerja v last najemodajalca.

Dejanski vložek v adaptacijo najetih prostorov bosta najemnika dokazovala najemodajalcu z ustrežno gradbeno-tehnično dokumentacijo in računi.

#### 8. člen

Končno vrednost adaptacij bodo stranke opredelile z aneksom k tej pogodbi v roku 15 dni od dneva, ko bodo dela zaključena in jih bodo stranke zapisniško prevzele.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da se bo najemnina poračunavala iz stvarnega vložka, dokler vsota mesečnih zneskov ne doseže višine sredstev priznanega vložka v adaptacijo najete stavbe.

#### 9. člen

Najemnika sta dolžna vzdrževati poslovno stavbo v uporabnem stanju ter s tem v zvezi nositi vse stroške tekočega vzdrževanja poslovne stavbe. Najemnika sta dolžna sama poravnati škodo na poslovni stavbi, ki sta jo sama povzročila.

#### 10. člen

Najemna pogodba je sklenjena za 50 let, z enoletnim odpovednim rokom. Odpoved pogodbe morata najemnika podati pismeno. Stanje poslovne stavbe se ugotovi ob primopredaji s posebnim zapisnikom.

#### 11. člen

Najemno pogodbo lahko najemodajalec razdre brez odpovednega roka samo v naslednjih primerih:

- če najemnika oddata poslovno stavbo v podnajem,
- če najemnika s prostorom na ravnata kot dobra gospodarja,
- če najemnika uporabljata poslovno stavbo v namene, ki niso opredeljeni v tej pogodbi oz. ne pridobita soglasja najemodajalca za spremembo dejavnosti v poslovni stavbi, ki je predmet te pogodbe,
- če najemnika kljub pismenemu opominu dvakrat zapored ne plačata najemnine,
- če najemnika ne vzdržujeta poslovne stavbe, kot je dogovorjeno v tej pogodbi,
- če najemnika ne spoštujeta dogovora in kršita določila pogodbe, ki se nanašajo na razmerje do družbe SI.MOBIL d.d., Ljubljana,

12. člen

Najemnika lahko brez odpovednega roka odpoveta najemno pogodbo v primeru, če 6 mesecev po podpisu pogodbe ne uspeja pridobiti potrebna soglasja in dovoljenja za adaptacijo oziroma opravljanje poslovne dejavnosti v najeti stavbi. Odpoved pogodbe morata najemnika podati pisno.

V primeru iz prejšnjega odstavka se najemodajalec obveže najemnikoma vrniti vnaprej vplačan znesek 5.000.000,00 SIT, tudi že obračunan del najemnine, zmanjšan za višino stroškov, ki jih je imel najemodajalec zaradi razdora pogodbe. Vračilo se opravi v treh obrokih v roku 9. mesecev od razdora pogodbe.

13. člen

Morebitne spore bodo stranke reševale sporazumno, v nasprotnem primeru pa je pristojno sodišče, ki je stvarno in krajevno pristojno za najemodajalca.

14. člen

Pogodba je napisana v šestih enakih izvodih, od katerih prejmeta dva izvoda najemnika, štiri izvode pa najemodajalec.

Pogodba stopi v veljavo s podpisom strank.

V Brežicah, dne 17.09.1999

Št: 363-30/98-23

Najemodajalec:

Občina Brežice  
Župan  
Vladislav Deržič

*Vladislav Deržič*



Najemnika:

Petelinc Bernarda *Petru Beluoda*

Petelinc Darko *Darko Petelinc*



**OBČINA BREŽICE**, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, ki jo zastopa župan Vladislav Deržič (v nadaljevanju: najemodajalec), Davčna št.:34944745

in

**Bernarda PETELINC s.p.**, Cesta prvih borcev 15, 8250 Brežice, Davčna št. 31816550 ter **Darko Petelinc**, stanujoč v 8257 Dobova, Sela 91a, Davčna št. 97401889, (v nadaljevanju: najemnika)

dogovorijo in sklenejo naslednji

### **ANEKS št. 1 k najemni pogodbi z dne 17.09.1999, št. 363-30/98-23**

kakor sledi:

#### I.

Pogodbene stranke kot nesporno uvodoma ugotavljajo, da:

- so dne 17.09.1999 sklenile najemno pogodbo št. 363-30/98-23, s katero sta najemnika pridobila v najem in posest poslovno stavbo – Vodovodni stolp v Brežicah, tlorisne površine 30.66 m<sup>2</sup> in funkcionalno zemljišče parc. št. 730, pripisano k vl. št. 121 k.o. Brežice;
- je znašala dogovorjena mesečna najemnina po prej cit. pogodbi za najem predmetne nepremičnine 20.- DEM/m<sup>2</sup>, kar torej znaša skupaj 321,05 EUR mesečno, preračunano v SIT po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan izstavitve vsakokratnega računa in se plačuje do 15. v mesecu za pretekli mesec na TR najemodajalca št. 01209-0100008385. DDV v tej ceni ni zajet in se najemodajalcu zaračunava posebej;
- sta iz tega naslova najemodajalca, po sklenitvi pogodbe h kateri se sklepa ta aneks, na najemodajalčev račun plačala 5,000.000.- SIT, kar se je uporabilo za poračun najemnine;
- sta najemodajalca v skladu z določili najemne pogodbe predmetno nepremičnino v celoti prenovila in usposobila za opravljanje njune poslovne dejavnosti, hkrati s tem pa sta izpolnila vse svoje obveze, izvirajoče iz sklenjene pogodbe;
- sta najemnika na podlagi vseh potrebnih soglasij in dovoljenj, v skladu z izdanimi upravnimi odločbami, v lastni režiji in v celoti z lastnimi sredstvi najeto nepremičnino prenovila in usposobila teko, da se je njena vrednost povečala;
- je povečana vrednost najete nepremičnine ocenjena s strani cenitvenega poročila, ki ga je v mesecu avgustu 2002 izdelal Mihael Ogorevc, stalni sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke, katerega vsebino in opis ter zajete vrednosti najemodajalec v celoti priznava;

- predmetno cenitveno poročilo, skupaj z gradbeno dokumentacijo, ki zajema opis celotne investicije in njeno vrednotenje, predstavlja tudi zapisniški prevzem končne vrednosti preureditve, navedenega v 8.čl. najemne pogodbe;

- se zaradi zgoraj navedenih dejstev in okoliščin, sklepa aneks števil. 1 k osnovni najemni pogodbi, s katerim se bodo še podrobneje ugotovile in določile dolžnosti in pravice, izvirajoče iz osnovnega najemnega razmerja.

## II.

Pogodbene stranke vsled vseh zgoraj navedenih dejstev in okoliščin in ob priznanem cenitvenem poročilu sporazumno ugotavljata, da vrednost celotne nepremičnine, ki je predmet najemne pogodbe, znaša 220.107,36 EUR, od tega predstavlja vrednost stolpa pred najemom 23.998,44 EUR, vrednost najemnikovih posegov in izvedenih del pa tako znaša 196.108, 92 EUR in se opredeli kot najemnikov nesporni stvarni vložek v najeto nepremičnino. Stvarni vložek ustreza najemnini za 610,84 mesecev oziroma 50,9 let.

Na podlagi navedenega ter ob spoštovanju 4.čl. najemne pogodbe so pogodbenice sporazumne, da se najemnina najemnika najprej poročuna iz že danega zneska najemodajalcu v vrednosti 5,000.000.- SIT, po konzumaciji tega zneska pa se najemnina prične poročunavati iz ocenjenega in priznanega stvarnega vložka najemnikov.

## III.

Pogodbene stranke so sporazumne, da v vsem ostalem ostane najemna pogodba števil. 363-30/98-23 z dne 17.09.1999 v celoti v veljavi.

## IV.

Aneks je napisan v šestih enakih izvodih, od katerih prejmeta dva izvoda najemnika, ostale štiri pa najemodajalec.

Aneks stopi v veljavo s podpisom strank.

Številka: 363-30/98

V Brežicah, 10.09.2002

Najemodajalec:

Vladislav Deržić

župan



Najemnika:

Bernarda Petelinc s.p.

Darko Petelinc

GOSTILNA in PIZZERIA

"SANTA LUCIJA"

Petelinc Bernarda s.p.

Cesta prvih borcev 15, 8250 Brežice

*Petelinc Darko*  
*Petelinc Bernarda*