

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA**, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa podžupan v  
začasnem opravljanju funkcije župana Aleš ČERIN  
matična številka: 5874025  
identifikacijska številka za DDV: SI67593321  
(v nadaljevanju: MOL)

in

**ZAVOD ZA KULTURNE DEJAVNOSTI P.A.R.A.S.I.T.E.**, Hruševska cesta 66, 1000  
Ljubljana ki ga zastopa direktor Pogačar Tadej  
matična številka: 1362887000  
davčna št.: 92007961  
(v nadaljevanju: uporabnik)

skleneta naslednjo

## **POGODBO O ODDAJI PROSTOROV V BREZPLAČNO UPORABO ZA KULTURNE DEJAVNOSTI**

### **1. člen**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je MOL lastnica prostorov, št. 13 v izmeri 39,46 m<sup>2</sup>, št. 14 v izmeri 53,87 m<sup>2</sup>, št. 15 v izmeri 38,53 m<sup>2</sup>, ki se nahajajo v pritličju stavbe Trg prekomorskih brigad 1 v Ljubljani (v nadaljevanju: prostori za kulturne dejavnosti), v skupni izmeri 131,86 m<sup>2</sup>;
- se prostori, ki so predmet te pogodbe, uporablja za kulturne dejavnosti in jih MOL daje uporabniku v brezplačno uporabo na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo prostorov v uporabo za kulturne dejavnosti, ki je bil objavljen dne 2.9.2011, v skladu z Zakonom o uresničevanju javnega interesa za kulturo (Uradni list RS, št. 77/07 – uradno prečiščeno besedilo, 56/08 in 4/10), Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (Uradni list RS, št. 86/10) in na podlagi odločbe št. 610-175/2011-92 z dne 24.11.2011;
- si je pred podpisom te pogodbe ogledal prostor za kulturne dejavnosti in se odločil po načelu videno – vzeto v uporabo, tako da prostor za kulturne dejavnosti vzame v uporabo v stanju, v kakršnem se prostor za kulturne dejavnosti nahaja.

### **2. člen**

Pogodbeni stranki sta soglasni, da MOL odda, uporabnik pa vzame v brezplačno uporabo poslovne prostore:

- št. 13 v izmeri 39,46 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v pritličju objekta Trg prekomorskih brigad 1 in ga sestavljajo: pisarna št. 13 v izmeri 29,29 m<sup>2</sup>; posebni skupni prostori v pritličju: hodnik št. 20 v izmeri 16,76 m<sup>2</sup>; hodnik št. 21 v izmeri 28,05 m<sup>2</sup>; sanitarije št. 22 v izmeri 4,82 m<sup>2</sup>; čistila št. 23 v izmeri 0,77 m<sup>2</sup>; delež souporabe posebnih skupnih prostorov je 14,33 % od 50,40 m<sup>2</sup>, kar predstavlja 7,22 m<sup>2</sup>; skupni prostori etaže: sanitarije št. 10 v izmeri 5,19 m<sup>2</sup>; sanitarije št. 11 v izmeri 4,88 m<sup>2</sup>; čistila št. 12 v izmeri 2,16 m<sup>2</sup>; delež souporabe skupnih prostorov etaže je 10,60 % od 12,23 m<sup>2</sup>, kar predstavlja 1,30 m<sup>2</sup>; skupni prostori objekta: vetrolov št. 1 v izmeri 10,68 m<sup>2</sup>; hall št. 2 v izmeri 70,99 m<sup>2</sup>; recepcija št. 3 v

izmeri 7,22 m<sup>2</sup>; tel. centrala št. 8 v izmeri 11,05 m<sup>2</sup>; dostavni prostor št. K31 v izmeri 17,77 m<sup>2</sup>; delež souporabe skupnih prostorov objekta je 1,41 % od 117,71 m<sup>2</sup>, kar predstavlja 1,66 m<sup>2</sup>;

- št. 14 v izmeri 53,87 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v pritličju objekta Trg prekomorskih brigad 1 in ga sestavljajo: pisarna št. 14 v izmeri 39,98 m<sup>2</sup>; posebni skupni prostori v pritličju: hodnik št. 20 v izmeri 16,76 m<sup>2</sup>; hodnik št. 21 v izmeri 28,05 m<sup>2</sup>; sanitarije št. 22 v izmeri 4,82 m<sup>2</sup>; čistila št. 23 v izmeri 0,77 m<sup>2</sup>; delež souporabe posebnih skupnih prostorov je 19,56 % od 50,40 m<sup>2</sup>, kar predstavlja 9,86 m<sup>2</sup>; skupni prostori etaže: sanitarije št. 10 v izmeri 5,19 m<sup>2</sup>; sanitarije št. 11 v izmeri 4,88 m<sup>2</sup>; čistila št. 12 v izmeri 2,16 m<sup>2</sup>; delež souporabe skupnih prostorov etaže je 14,46 % od 12,23 m<sup>2</sup>, kar predstavlja 1,77 m<sup>2</sup>; skupni prostori objekta: vetrolov št. 1 v izmeri 10,68 m<sup>2</sup>; hall št. 2 v izmeri 70,99 m<sup>2</sup>; recepcija št. 3 v izmeri 7,22 m<sup>2</sup>; tel. centrala št. 8 v izmeri 11,05 m<sup>2</sup>; dostavni prostor št. K31 v izmeri 17,77 m<sup>2</sup>; delež souporabe skupnih prostorov objekta je 1,92 % od 117,71 m<sup>2</sup>, kar predstavlja 2,26 m<sup>2</sup>;
- št. 15 v izmeri 38,53 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v pritličju objekta Trg prekomorskih brigad 1 in ga sestavljajo: pisarna št. 14 v izmeri 28,60 m<sup>2</sup>; posebni skupni prostori v pritličju: hodnik št. 20 v izmeri 16,76 m<sup>2</sup>; hodnik št. 21 v izmeri 28,05 m<sup>2</sup>; sanitarije št. 22 v izmeri 4,82 m<sup>2</sup>; čistila št. 23 v izmeri 0,77 m<sup>2</sup>; delež souporabe posebnih skupnih prostorov je 13,99 % od 50,40 m<sup>2</sup>, kar predstavlja 7,05 m<sup>2</sup>; skupni prostori etaže: sanitarije št. 10 v izmeri 5,19 m<sup>2</sup>; sanitarije št. 11 v izmeri 4,88 m<sup>2</sup>; čistila št. 12 v izmeri 2,16 m<sup>2</sup>; delež souporabe skupnih prostorov etaže je 10,35 % od 12,23 m<sup>2</sup>, kar predstavlja 1,27 m<sup>2</sup>; skupni prostori objekta: vetrolov št. 1 v izmeri 10,68 m<sup>2</sup>; hall št. 2 v izmeri 70,99 m<sup>2</sup>; recepcija št. 3 v izmeri 7,22 m<sup>2</sup>; tel. centrala št. 8 v izmeri 11,05 m<sup>2</sup>; dostavni prostor št. K31 v izmeri 17,77 m<sup>2</sup>; delež souporabe skupnih prostorov objekta je 1,37 % od 117,71 m<sup>2</sup>, kar predstavlja 1,62 m<sup>2</sup>.

### 3. člen

Uporabnik mora prostore uporabljati za izvajanje kulturnih dejavnosti, za katere je ustanovljen.

### 4. člen

Primopredaja poslovnih prostorov in ključev poslovnih prostorov se izvrši v roku 8 dni od sklenitve te pogodbe.

Uporabnik je dolžan pričeti z opravljanjem dejavnosti, v poslovnih prostorih, za katero se mu prostori dajejo v uporabo, v roku 30 dni po sklenitvi te pogodbe.

### 5. člen

Uporabnik se zaveže, da bo na svoje stroške redno tekoče vzdrževal prostore za kulturne dejavnosti, ki je predmet te pogodbe, in redno plačeval obratovalne stroške in druge stroške za predmetni poslovni prostor, in sicer:

- stroške dobave energije (elektrike, plina, toplovoda – ogrevanje),
- stroške odvoza smeti in odpadkov,
- stroške čiščenja skupnih prostorov, delov, objektov in naprav stavbe ter pripadajoče gradbene parcele,
- 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 in drugih komunikacijskih naprav in podobno,
- stroški upravljanja,
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Uporabnik je dolžan plačevati zgoraj navedene stroške, vezane na uporabo in obratovanje prostorov za kulturne dejavnosti 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 prostora za kulturne dejavnosti s strani MOL.

Zavarovalne police, ki jih sklene uporabnik za zavarovanje poslovnih prostorov, ki jih ima v uporabi, mora uporabnik vinkulirati v korist MOL.

#### 6. člen

Uporabnik ne sme oddajati prostora za kulturne dejavnosti v podnajem ali drugačno uporabo niti deloma niti v celoti.

Uporabnik je dolžan v roku 30 dni obvestiti MOL o vsaki statusni spremembi oz. drugi spremembi, ki lahko vpliva na pogodbeno razmerje.

#### 7. člen

Uporabnik je dolžan uporabljati in vzdrževati prostor za kulturne dejavnosti kot dober gospodar.

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

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

#### 8. člen

Uporabnik ne sme spreminjati prostorov ter vgrajene opreme in naprav v prostorih za kulturne dejavnosti ter izvajati drugih posegov, razen rednih vzdrževalnih del, in sicer:

- pleskanje sten,
- pleskanje oken in vrat, vzdrževanje in menjavo mehanskih delov na vratih, oknih in vgrajeni opremi,
- brušenje in lakiranje parketa ter vzdrževanje drugih talnih oblog,
- menjava žarnic, vtičnic, stikal in varovalk,
- menjava pip,
- menjava WC kotlička,
- vzdrževanje in menjava vodovodnih pip in mešalnih baterij,

- vzdrževanje in menjava vodovodnih in ogrevalnih, oziroma drugih ventilov,
- druga podobna opravila.

V primeru, da uporabnik kljub določbi prejšnjega odstavka tega člena v prostorih izvrši posege, ki presegajo redna vzdrževalna dela, ni upravičen do nobene povrnitve sredstev, ne glede na razlog in čas prenehanja tega pogodbenega razmerja.

Za dela, ki presegajo redna vzdrževalna dela, mora uporabnik pred pričetkom izvajanja del pridobiti izrecno pisno soglasje MOL ter morebitna potrebna upravna dovoljenja.

#### 9. člen

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

#### 10. člen

Ta pogodba je sklenjena za določen čas 3 let (treh let) z možnostjo podaljšanja, oziroma do prodaje stavbe v kateri se nahajajo prostori.

#### 11. člen

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

- na podlagi sporazuma strank,
- na podlagi odpovedi katerekoli od pogodbenih strank,
- z odstopom MOL od pogodbe.

#### 12. člen

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

#### 13. člen

Najemodajalec lahko kadarkoli in brez razloga, pisno s priporočeno pošiljko s povratnico, odpove to pogodbo z enomesečnim odpovednim rokom.

Odpoved začne učinkovati z dnem, ko druga pogodbeni stranka prejme pisno izjavo o odpovedi.

#### 14. člen

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

#### 15. člen

MOL lahko odstopi od te pogodbe:

- če uporabnik ne začne uporabljati prostora za kulturne dejavnosti kot je to določeno s to pogodbo, oziroma ga brez upravičenega razloga več kot 2 (dva) meseca ne uporablja,
- če uporabnik odda prostore za kulturne dejavnosti podnajem ali drugačno uporabo deloma ali v celoti,

- če uporabnik preneha izvajati dejavnost, za izvajanje katere so mu bili dani prostori za kulturne dejavnosti v uporabo,
- če uporabnik tudi po opominu MOL uporablja prostore v nasprotju s to pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda,
- če na svoje stroške redno tekoče ne vzdržuje prostore za kulturne dejavnosti,
- če ne plačuje redno obratovalnih stroškov in drugih stroškov, ki jih je dolžan plačevati po tej pogodbi,
- če je prišlo do spremembe namembnosti prostorov,
- če uporabnik kako drugače krši določila te pogodbe.

V navedenih primerih je uporabnik dolžan izročiti prostore za kulturne dejavnosti, prost oseb in stvari v posest MOL-u najkasneje v roku 30 dni po odstopu MOL.

#### 16. člen

Po prenehanju te pogodbe mora uporabnik prostore za kulturne dejavnosti vrniti v stanju kot je bil ob prevzemu, upošteva normalno rabo prostora. Ob izročitvi izpraznjenih prostorov se sestavi poseben zapisnik o njegovem stanju.

#### 17. člen

Če uporabnik po prenehanju te pogodbe zamudi z izročitvijo prostorov za kulturne dejavnosti MOL-u, je dolžan za čas zamude za uporabo prostorov plačevati najemnino v višini, ki jo določi sodni cenilec, in kriti vse stroške za prostore, dogovorjene s to pogodbo, vse do izročitve prostorov.

#### 18. člen

V primeru, da je kdo v imenu ali na račun uporabnika predstavnika, 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,
- je ta pogodba nična.

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 pogodbe iz prejšnjega odstavka tega člena oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

#### 19. člen

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

20. člen

Morebitne spore iz te pogodbe, bosta pogodbeni stranki poskušali rešiti sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo o sporih odločalo pristojno sodišče v Ljubljani.

21. člen

Pogodba je sklenjena in začne veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

22. člen

Ta pogodba je sestavljena v petih enakih izvodih, od katerih prejme uporabnik dva izvoda, MOL pa tri izvode.

Številka:

Datum: 5. 1. 2012

Številka: 35280-90/2011-1

Datum: 11-01-2012

UPORABNIK  
ZAVOD P.A.R.A.S.I.T.E.

MESTNA OBČINA LJUBLJANA

Direktor  
Tadej Pogačar

Podžupan  
v začasnem opravljanju funkcije župana  
Mestne občine Ljubljana  
Aleš ČERIN

ZAVOD ZA KULTURNE  
DEJAVNOSTI  
P.A.R.A.S.I.T.E. Museum,  
Ljubljana



A handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page.