

PRIPOMBE GLEDE PREDSTAVLJENE OZIROMA NA NOVO SESTAVLJENE POGODBE ZA NAJEMNIKA PROSTOROV STARE ŠOLE – TRGOVINA PERKO

Na seji Sveta KS Otočec, ki je potekala 12.3.2024, sem predstavila nekaj pripomb glede novo sestavljene pogodbe, ki jo je sestavil pravnik MO NM. Na zahtevo predsednika KS Otočec pošiljam svoje pripombe glede novo sestavljene pogodbe še v pisni obliki.

2. člen, zadnji odstavek **»... najemnik bo uporabljal tudi parkirni prostor ob stavbi, za urejenost tega prostora, pa mora na svoje stroške poskrbeti najemnik«**. Pomislek: parkirišče pred staro šolo je namenjeno med drugim tudi strankam trgovine. Ampak ga uporabljajo tudi drugi: parkirajo starši, ko vozijo otroke v Petrov vrtec, parkirajo ostali najemniki prostorov v stari šoli (Rdeč Križ, Turistično društvo, do lanskega leta upokojenci Otočec, ki so imeli prostore za druženje v stari šoli, tudi drugi krajanji. Zato se mi ne zdi prav, da mora za parkirišče skrbeti samo ta najemnik, ki ima urejeno pogodbo za najem prostorov. Ni težava pomesti kakšne smeti, ki jih romi zmečejo na tla ob brskanju po kontejnerjih. Težava je čiščenje snega pozimi na parkirnih prostorih. Do sedaj je za čiščenje snega na parkirišču stare šole vedno skrbela KS Otočec in tako bi moralo biti še naprej, ker to parkirišče uporabljajo krajanji KS Otočec in člani različnih društev, seveda pa tudi stranke trgovine, ki so večinoma starejši krajanji KS Otočec.

3. člen..... **odpovedni rok je dva meseca** – zdi se mi, da je odpovedni rok absolutno prekratek, saj gre za edino trgovino s prehranbenimi artikli na Otočcu.

4. člen **»...Stranki sta soglasni, da najemnik izvede vsa vlaganja na lastne stroške, vlaganja se ne poračunavajo z najemnino, prav tako najemnik z vlaganji ne pridobi lastninske ali druge stvarn pravice na predmetni nepremičnini«**. Glede tega: objekt stare šole je v slabem stanju, zadnjih 20 let ni bilo nobenih vlaganj v objekt, čeprav je bila leta 2019 predvidena menjava oken, ki so v zelo slabem stanju, a KS Otočec tega investicijskega projekta ni speljala. Ne zdi se mi pošteno, da bi moral najemnik investicijsko vlagati v objekt brez pravice do povračila investicijskih stroškov. Zato predlagam, da se člen spremeni in doda, da ima najemnik v primeru investicijskega vlaganja pravico do povrnitve stroškov ali do poračunavanja najemnine. Sicer pa bi bilo prav, da občina kot lastnik objekta in dober gospodar izvede vsa potrebna investicijska dela in finančno pokrije stroške le-teh. Osebno menim, da je v tem členu pogodba napisana v škodo najemnika.

5. člen Kot smo prebrali je bila za namen oddajanja prostorov v najem opravljena tudi cenitev objekta stare šole. Glede na slabo stanje objekta je najemnina še vedno visoka, lahko bi bila nižja vsaj za 50,00 EUR, saj gre za stalnega najemnika, katerega interes je, da v najetih prostorih opravlja trgovsko dejavnost še naprej in je edina trgovina s hrano v kraju Otočec. Glede plačevanja obratovalnih stroškov: kot bivši predsenici KS Otočec mi je znano, da je Perko bil edini plačnik vseh obratovalnih stroškov v stari šoli: voda, ogrevanje, elektrika (čeprav so imela in še imajo v stavbi prostore v uporabi tudi druga društva). Obratovalnih stroškov KS Otočec za staro šolo ni nikoli plačevala (voda oz. komunala, elektrika, ogrevanje) in teh stroškov še danes ne plačuje, saj je plačnik vseh stroškov v stari šoli trgovina Perko. To je potrebno upoštevati. Potem navajate, da mora

najemnik mesečno poravnati stroške priprave dokumentacije v znesku 50,00 EUR/mesec. Menim, da je cena 50,00 EUR absolutno previsoka za izstavitve enega računa na mesec.

6. členglede **«najemnik je dolžan za predmet najema kriti vse obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oziroma drugega davka na premoženje in stroške zavarovanj»**. Komentar: Razumljivo je, da najemnik krije stroške rednega vzdrževanja (npr. zamenja žarnico...), vse obratovalne stroške za cel objekt stare šole že sedaj plačuje Perko trgovina. Tudi drugi člani sveta so se strinjali, da bi moral stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča plačati lastnik objekta in tega stroška ne pravaliti v breme najemodajalca. Stroške požarnega zavarovanja in zavarovanje škode za najete prostore, kjer se opravlja trgovinska dejavnost (trgovina in skladišče) najemodajalec mora skleniti. Glede na to, da Perko ne najema ceotnega objekta stare šole, pa predlagam, da mora biti celoten objekt stare šole zavarovan za škodo in za požar (to zavarovanje je v preteklosti vedno plačevala KS Otočec). Kajti najemnik trgovine ne more odgovarjati za škodo, ki se bo zgodila naprimer, če bo padla šipa iz okna iz zgornje etaže, ki ni predmet njegove najemne pogodbe (ali bo padla opeka iz strehe...) in bi pri tem poškodovala predmete ali ljudi. Na to opozarjam zato, ker se je že nekajkrat zgodilo, da je padla iz zgornje etaže šipa iz okna (ker so v tako slabem stanju), a na veliko srečo ni bilo nobene nezgode niti materialne škode, ker v tistem trenutku pred oziroma pod stavbo ni bilo nikogar.

Prosim, da sestavite tako najemno pogodbo, da ne bo v škodo najemniku.

Naj imata korist obe straniki: tako najemnik kot lokalna skupnost.

Ker prazni objekti hitro propadajo, je bolje, da objekti »živijo«. Za krajane Otočca je obstoj trgovine v kraju zelo pomemben. Zato stopimo nasproti ljudem, ki se trudijo in vztrajajo v trgovinski dejavnosti v našem kraju.

Pripravila: Vesna Barborič, članica Sveta KS Otočec

Otočec, 15.3.2024