

**Mestna občina Ljubljana**, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa župan Zoran Janković  
matična številka: 5874025000  
identifikacijska številka za DDV: SI67593321  
(v nadaljevanju: MOL)

**Mednarodni grafični likovni center**, Pod turnom 3, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa direktorica Nevenka Šivavec  
matična številka: 5269903000  
identifikacijska številka za DDV: SI39110079  
(v nadaljevanju: upravljavec)

in

**Ime in priimek, naslov**

identifikacijska številka za DDV/davčna številka:  
(v nadaljevanju: uporabnik)

sklenejo naslednjo

**POGODBO O ODDAJI NEPREMIČNINE  
V BREZPLAČNO UPORABO**

**1. člen**

Pogodbene stranke ugodoma ugotavljajo, da:

- je MOL lastnica poslovnega prostora št. M1.5, v velikosti 81,84 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v 1. mansardi stavbe Švicarija (2. nadstropje), na naslovu Pod turnom 4 v Ljubljani, in ga sestavljajo delovni atelje, bivalni del s kopalnico, kuhinjo in spalnim delom,
- je MOL prenesel stavbo Švicarija v upravljanje upravljavcu z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o ustanovitvi javnega zavoda Mednarodni grafični likovni center, ki je objavljen v Uradnem listu RS, št. 16/17;
- MOL poslovni prostor iz prve alineje daje uporabniku v brezplačno uporabo na podlagi izvedenega *Javnega razpisa za oddajo bivalne rezidence za mlade umetnike v MGLC Švicariji v najem (2024–2026)*, ki je bil objavljen na spletni strani upravljavca <http://www.mglc.si> od 9. 11. 2023 do 10. 1. 2024;
- se poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, uporablja za kulturne namene in ga MOL daje uporabniku v brezplačno uporabo v skladu z določbami Zakona o uresničevanju javnega interesa za kulturo (Uradni list RS, št. 77/07 – uradno prečiščeno besedilo, 56/08, 4/10, 20/11, 111/13, 68/16, 61/17, 21/18-ZNorg, 49/20-ZIUZEOP in 3/22-ZDeb in 105/22 - ZZNŠPP).

**2. člen**

MOL in uporabnik sta soglasna, da MOL odda, uporabnik pa vzame v brezplačno uporabo poslovni prostor št. M1.5, v velikosti 81,84 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v 1. mansardi stavbe Švicarija (2. nadstropje), na naslovu Pod turnom 4 v Ljubljani, in ga sestavljajo delovni atelje, bivalni del s kopalnico, kuhinjo in spalnim delom,

Uporabnik s podpisom te pogodbe potrjuje, da si je poslovni prostor in skupne prostore stavbe, v kateri je prostor, ki je predmet te pogodbe, ogledal ter je seznanjen s površino poslovnega prostora in dejanskim stanjem poslovnega prostora in ga kot takega vzame v uporabo.

Pogodbene stranke so soglasne, da bi višina najemnine za uporabo prostora, ki je predmet te pogodbe, znašala 8 EUR/m<sup>2</sup> mesečno, tako da bi najemnina za predmetni prostor v celoti znašala 654,72 EUR mesečno, in predstavlja znesek, ki bi ga moral uporabnik plačati, če bi prostor imel v najemu.

Višina najemnine je določena izkustveno na podlagi primerljivih oddaj poslovnih prostorov na trgu na območju, kjer se prostor nahaja.

### 3. člen

Uporabnik ima pravico uporabljati poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, samo kot atelje za opravljanje kulturne dejavnosti na področju likovne/vizualne umetnosti.

Uporabnik mora sam pridobiti vsa soglasja, dovoljenja in druge dokumente, ki so potrebni za izvajanje pogodbeno dogovorjene dejavnosti v poslovnem prostoru, ki je predmet te pogodbe.

### 4. člen

Primopredaja poslovnega prostora in ključev poslovnega prostora se izvrši v roku 8 dni od sklenitve te pogodbe. O primopredaji se sestavi zapisnik, ki ga podpišeta upravljavec in uporabnik.

Uporabnik je dolžan pričeti uporabljati poslovni prostor za namen, za katerega se mu prostor daje v uporabo, v roku 30 dni po sklenitvi te pogodbe.

### 5. člen

Uporabnik se zaveže, da bo kril stroške rednega vzdrževanja poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe, in redno plačeval obratovalne stroške in druge stroške za predmetni poslovni prostor, ter obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške za skupne prostore, dele ter naprave stavbe in pripadajoče zemljišče.

Uporabnik mora po dejanski porabi plačati stroške dobave energije (elektrike, plina, toplovoda – ogrevanje), stroške porabe vode in individualne stroške, ki gredo v celoti v breme uporabnika – stroške telefona, faksa, računalniškega omrežja ter drugih komunikacijskih naprav in podobno.

Ostale stroške, kot so:

- stroški odvoza smeti in odpadkov;
- stroški čiščenja skupnih prostorov, delov, objektov in naprav stavbe v kleti, 1. nadstropju, 1. mansardi in 2. mansardi ter pripadajočega zemljišča;
- stroški čiščenja žlebov in odstranjevanje snega ter ledenih sveč s streh stavbe;
- stroški kanalizacije in druge komunalne storitve;
- stroški deratizacije in dezinfekcije;
- stroški protipožarne varnosti;
- stroške upravljanja,
- stroške zavarovanja,
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča,

pa mora uporabnik plačati v sorazmernem deležu od stroškov za celotno stavbo, glede na površino prostora, ki ga uporablja za izvajanje svoje dejavnosti.

Uporabnik je dolžan plačevati zgoraj navedene stroške, vezane na uporabo in obratovanje prostora neposredno upravljavcu, oziroma tistemu prejemniku plačila, ki je določen v vsakokratni ureditvi plačevanja stroškov v predmetni stavbi oziroma je določen v pogodbi s posameznimi izvajalci in dobavitelji ter v tej pogodbi.

Uporabnik mora pristojnemu organu prijaviti svojo obvezo za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga je dolžan plačati sam neposredno, na podlagi odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča pristojnega organa.

Uporabnik je dolžan kriti vse stroške od dne zapisniške primopredaje poslovnega prostora.

### 6. člen

Pogodbene stranke ugotavljajo, da je poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, v času trajanja te pogodbe zavarovan s strani MOL pri izbrani zavarovalnici, za tveganja in za zavarovalno vsoto ter načine zavarovanja, ki jih je izbral MOL sam. Stroške tega zavarovanja je dolžan kriti uporabnik in jih plačati na podračun EZR MOL: SI56 0126 1010 0000 114, na podlagi računa, ki mu ga za kritje teh stroškov izstavi MOL. Uporabnik je seznanjen s pogoji zavarovanja poslovnega prostora, ki so objavljeni na spletni strani MOL, in se zavezuje sam kriti škodo, ki ne bi bila krita s tem zavarovanjem.

V primeru nastanka škodnega dogodka na zavarovanem poslovnem prostoru, ki je predmet te pogodbe, se uporabnik zavezuje upravljavcu ali MOL posredovati izpolnjeno izjavo o škodi v roku 24 ur, ko za škodni dogodek izve, na obrazcu, ki mu ga posreduje upravljavec ali MOL.

MOL si pridržuje pravico med trajanjem te pogodbe skleniti dodatna zavarovanja v primeru, da bi nastopila tveganja, ki jih ob sklenitvi te pogodbe iz kakršnihkoli razlogov ni bilo mogoče predvideti. Stroške tega zavarovanja je dolžan kriti uporabnik, o čemer bo pravočasno obveščen.

Uporabnik je dolžan kriti stroške zavarovanja poslovnega prostora od dne zapisniške primopredaje poslovnega prostora.

#### 7. člen

Uporabnik je dolžan zagotavljati polno izkoriščenost poslovnega prostora, ki ga ima v uporabi. V primeru da uporabnik ne uporablja prostora dalj kot 90 dni, mora o tem obvestiti upravljavca.

Uporabnik je dolžan v prostoru, ki je predmet te pogodbe, vsaj enkrat letno pripraviti javno prireditev, ki je dostopna najširši publiki, kot so: delavnice, predstavitve, razstave in podobno, pri čemer mora vsaka od prireditev trajati najmanj en dan.

Uporabnik mora najmanj dvakrat letno organizirati dan odprtih vrat in omogočiti prost dostop obiskovalcem do poslovnega prostora, ki ga ima v uporabi na podlagi te pogodbe, z namenom predstavitve umetniškega ateljeja in umetnikovih del širši javnosti.

#### 8. člen

Uporabnik mora uporabljati poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, v skladu s to pogodbo in namenom, za katerega je bil oddan v uporabo.

Uporabnik ne sme oddati poslovnega prostora v najem niti deloma niti v celoti.

Uporabnik lahko odda poslovni prostor v brezplačno uporabo drugim kulturnim izvajalcem le po predhodnem pisnem soglasju upravljavca in MOL. Če uporabnik odda proste zmogljivosti drugim kulturnim izvajalcem, je od njih upravičen zahtevati samo nadomestilo v višini dejanskih dodatnih stroškov, ki so s tem nastali.

Upravljavec in MOL imata pravico kadarkoli preveriti, ali uporabnik uporablja prostor skladno s to pogodbo.

Uporabnik mora dopustiti upravljavcu in MOL vstop v prostor za preveritev pravilne uporabe prostora.

Upravljavec in MOL imata tudi pravico, da na prostoru, ki je predmet te pogodbe, izvršuje upravičenja, ki jima jih nalagajo veljavni predpisi (npr. investicijsko vzdrževanje, izvedba popravil in morebitnih drugih posegov, ki bremenijo lastnika oziroma upravljavca, ...), s poprejšnjo napovedjo, praviloma najmanj en dan pred izvedbo. Za te namene mora uporabnik upravljavcu in MOL zagotoviti nemoten dostop do prostora, ki ga ima v uporabi, in do vseh naprav in merilnih oziroma odjemnih mest, ki pripadajo prostoru.

#### 9. člen

Uporabnik je dolžan obvestiti MOL in upravljavca o vsaki spremembi, ki vpliva na pogodbeno razmerje, v roku 8 dni od dneva nastanka spremembe.

Uporabnik je dolžan uporabljati in vzdrževati poslovni prostor kot dober gospodar in v skladu z vsakokrat veljavnim hišnim redom upravljavca.

Uporabnik s podpisom te pogodbe potrjuje, da je seznanjen s hišnim redom stavbe Pod turnom 4 v Ljubljani, ki mu je bil izročen ob podpisu te pogodbe. Upravljavec pa se obvezuje, da bo uporabnika pravočasno obveščal o vseh spremembah hišnega reda in mu jih posredoval v pisni obliki.

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

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

#### 10. člen

Uporabnik ne sme spreminjati poslovnega prostora ter vgrajene opreme in naprav v poslovnem prostoru ter izvajati kakršnihkoli drugih posegov. Potrebna vzdrževalna dela izvede upravljavec na stroške uporabnika na podlagi uporabnikovega pisnega obvestila. Upravljavec izvede dela skladno z navodili Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Vzdrževalna dela obsegajo:

- pleskanje sten,
- pleskanje oken in vrat, vzdrževanje in menjavo mehanskih delov na vratih, oknih in vgrajeni opremi,
- vzdrževanje talnih oblog,
- menjavo žarnic, vtičnic, stikal in varovalk,
- menjavo pip,
- menjavo WC kotlička,
- vzdrževanje in menjavo vodovodnih pip in mešalnih baterij,
- vzdrževanje in menjavo vodovodnih in ogrevalnih, oziroma drugih ventilov,
- druga podobna opravila.

Če uporabnik izvede kakršnakoli dela v prostoru, za ta dela uporabnik ni upravičen do nobene povrnitve vloženih sredstev, ne glede na razlog in čas prenehanja te pogodbe.

#### 11. člen

Uporabnik je dolžan skrbeti za čistočo zunanjih in notranjih površin prostora in stavbnega pohištva (zlasti balkona, oken, okenskih polic, vrat in kljuk).

#### 12. člen

Ta pogodba je sklenjena za določen čas dveh let.

#### 13. člen

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

- na podlagi sporazuma vseh pogodbenih strank;
- na podlagi odpovedi katerekoli pogodbene stranke.

#### 14. člen

V primeru sporazumnega prenehanja te pogodbe je uporabnik dolžan poslovni prostor, prost oseb in stvari, izročiti v posest upravljavcu v roku, ki ga pogodbene stranke sporazumno določijo.

#### 15. člen

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

#### 16. člen

MOL lahko odpove to pogodbo brez odpovednega roka v naslednjih primerih:

- če uporabnik ne začne uporabljati poslovnega prostora, kot je to določeno s to pogodbo;
- če uporabnik odda poslovni prostor deloma ali v celoti v najem ali drugačno uporabo, kot je določena v 8. členu te pogodbe, ali kako drugače ravna v nasprotju z določili 7. in 8. člena te pogodbe;
- če uporabnik preneha izvajati kulturo dejavnost, za izvajanje katere mu je bil dan poslovni prostor v uporabo;
- če upravljavec trajno ne more uporabljati drugih prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost in zato potrebuje predmetni poslovni prostor za lastne potrebe;
- če uporabnik tudi po opominu upravljavca ali MOL uporablja prostor v nasprotju s to pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če uporabnik ne krije pravočasno stroškov vzdrževalnih del ali ne plačuje redno obratovalnih in drugih stroškov, ki jih je dolžan plačevati po tej pogodbi;

- če uporabnik ne želi podpisati nove pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve njegovih obveznosti z novimi veljavnimi predpisi;
- če uporabnik ne želi podpisati nove pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve z dejansko uporabo prostora oziroma z dejanskim stanjem;
- če uporabnik krši določila hišnega reda;
- če uporabnik kako drugače krši določila te pogodbe.

V primerih odpovedi pogodbe zaradi razlogov iz prejšnjega odstavka je uporabnik dolžan izročiti poslovni prostor, prost oseb in stvari, v posest upravljavcu najkasneje v roku 8 dni po odpovedi pogodbe.

#### 17. člen

Po prenehanju te pogodbe mora uporabnik poslovni prostor vrniti v stanju, kot je bil ob prevzemu, upošteva normalno rabo prostora. Ob izročitvi izpraznjenega prostora se sestavi poseben zapisnik o njegovem stanju. Uporabnik se zavezuje, da bo plačal stroške beljenja in drugih potrebnih vzdrževalnih del, ki bodo izvedena v skladu z navodili Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Za izvedbo teh del upravljavec naroči izvedbo storitev in izbere izvajalca. Upravljavec izstavi račun uporabniku na podlagi prejetega računa izvajalca.

Uporabnik pred predajo prostora odstrani lastno nevezidano in nevgrajeno opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov loči od poslovnega prostora. Ne sme pa odvzeti druge vzdane in vgrajene opreme v lasti MOL-a ter lastnih investicijskih vlaganj v poslovni prostor. Pri tem ne sme posegati v substanco poslovnega prostora ali opravljati posegov, ki bi poslovni prostor kakorkoli poslabšali, ga poškodovali, uničili in podobno. V primeru takega poslabšanja, poškodovanja ali uničenja poslovnega prostora s strani uporabnika, uporabnik odgovarja za vso povzročeno škodo in krije stroške, ki jo oziroma jih utrpita MOL in upravljavec v zvezi s sanacijo in obnovo poslovnega prostora in tudi za morebitne stroške, ker zaradi stanja poslovnega prostora le-tega do izvedene ustrezne sanacije in obnove upravljavec ne more uporabljati ali MOL oddati drugim uporabnikom.

#### 18. člen

Če uporabnik po prenehanju te pogodbe zamudi z izročitvijo poslovnega prostora upravljavcu, je dolžan za čas zamude za uporabo poslovnega prostora plačevati MOL uporabnino v višini trikratnika zneska najemnine za predmetni prostor, določene v tretjem odstavku 2. člena te pogodbe, in kriti vse stroške za poslovni prostor, dogovorjene s to pogodbo, vse do izročitve prostora upravljavcu.

Uporabnik je dolžan nositi vse posledice nepravočasne vrnitve poslovnega prostora, vključno s škodo, ki bi MOL in upravljavcu nastala zaradi nepravočasne vrnitve poslovnega prostora.

#### 19. člen

Če uporabnik odda poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, v najem ali v drugačno uporabo, kot je določena v tretjem odstavku 8. člena te pogodbe, je dolžan izročiti MOL neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi takšne oddaje.

#### 20. člen

Ta pogodba je nična v primeru, da je kdo v imenu ali na račun uporabnika predstavnika, zastopnika ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu upravljavca ali MOL 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 upravljavcu ali MOL povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu upravljavca ali MOL ali funkcionarju MOL, uporabniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku.

Upravljavec ali MOL bosta 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 te pogodbe oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

21. člen

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

22. člen

MOL in upravljavec se dogovorita, da sta za izvajanje te pogodbe odgovorna naslednja skrbnika pogodbe:

- na strani MOL Saša Ogrizek, telefon 01 306 4816, elektronski naslov sasa.ogrizek@ljubljana.si,
- na strani upravljavca Mednarodni grafični likovni center Dušan Dovč, telefon 051 361 681, elektronski naslov dusan.dovc@mglc-lj.si.

V primeru spremembe skrbnika MOL oziroma upravljavec pisno obvestiti uporabnika v roku 15 dni od dneva nastale spremembe.

23. člen

Morebitne spore iz te pogodbe, bodo pogodbene stranke poskušale rešiti sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo o sporih odločalo stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

24. člen

Pogodba je sklenjena z dnem podpisa vseh pogodbenih strank.

25. člen

Ta pogodba je sestavljena v petih enakih izvodih, od katerih prejme uporabnik en izvod, upravljavec in MOL pa po dva izvoda.

Številka pogodbe:

Številka dok. DS:

Datum:

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA**

Župan

Zoran Janković

Datum:

Datum:

Številka:

**UPORABNIK**

**UPRAVLJAVEC**

MGLC

Direktorica

Nevenka Šivavec