



**MESTNA OBČINA KRANJ**  
**Ž U P A N**

Slovenski trg 1, 4000 Kranj  
tel. 04/ 237 31 00, fax. 04/ 237 31 06

Številka: 612-2/2007-04/01  
Datum: 27. 5. 2009

**Svet Mestne občine Kranj**

**ZADEVA: Obravnava Dodatka št. 2 k Pogodbi o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj, z dne 26.9.2006**

**OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ZA UVRSTITEV NA DNEVNI RED IN OBRAVNAVO GRADIVA »Obravnava Dodatka št. 2. k Pogodbi o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj, z dne 26.09.2006«**

Mestna občina Kranj je danes dne 27.05.2009, prejela dokončno stališče prodajalcev prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj, z dne 26.09.2006, v zvezi s sklenitvijo Dodatka št. 2 k navedeni pogodbi. Prodajalci so Mestni občini Kranj predložili tudi z njihove strani parafiran predlog Dodatka št. 2.

Župan Svetu MOK na podlagi določila 3. odst. 36. člena poslovnika Sveta MOK predlaga, da na dnevni red 26 seje Sveta Mestne občine Kranj uvrsti in na njej obravnava gradivo točke »Obravnava Dodatka št. 2. k Pogodbi o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj, z dne 26.09.2006«. Obravnava te točke na 26. seji Sveta Mestne občine Kranj je nujna iz razloga, ker obravnavani Dodatek št. 2 vsebuje terminski plan in rok izročitve prostorov knjižnice s strani prodajalcev, ki je vezan na datum sklenitve Dodatka št. 2.

V kolikor Svet MOK na 26 seji navedene točke dnevnega reda in gradiva ne bi obravnaval, bi prišlo do nadaljnjega nepotrebnega zamika roka z izročitvijo prostorov Osrednje knjižnice Kranj, zato je obravnava danes predloženega gradiva na 26. seji Sveta Mestne občine Kranj nujna.

**OBSTOJEČE STANJE**

Svet Mestne občine Kranj je na svoji 23. seji v okviru obravnave točke: »Osrednja knjižnica Kranj – C. Obravnava Dodatka št. 2 k Pogodbi o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj, z dne 26.09.2006 med drugim sprejel sklep, da se Upravi Mestne občine Kranj naloži, da prodajalcu ponudi v sklenitev Dodatek št. 2 k Pogodbi o nakupu prostorov za Osrednjo mestno knjižnico Kranj, z dne 26.09.2009.

Občinska uprava je navedeni sklep Sveta Mestne občine Kranj izpolnila in prodajalce pozvala na sklenitev Dodatka št. 2 k Pogodbi o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj, z dne 26.09.2006, kot ga je na 23. seji obravnaval Svet Mestne občine Kranj.

Prodajalci ponudbe za sklenitev predlaganega dodatka št. 2 k Pogodbi o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj, z dne 26.09.2006 niso sprejeli in vztrajali pri svojih zahtevkih za zvišanje kupnine, ki so jih utemeljevali s trditvami, da so po njihovem mnenju do zvišanja upravičeni zaradi povečanja kvadrature knjižnice ter da so za izvedbo knjižnice po potrjenih PZI projektih potrebna dodatna dela

Občinska uprava je nadaljevala pogajanja s prodajalci ter vztrajala na stališču, da je pogodbeni cena za nakup prostorov dokončno določena s sklenitvijo Dodatka št. 1 k Pogodbi ter kompromisnem predlogu Dodatka št. 2 k pogodbi, kot ga je na svoji 23. seji obravnaval Svet Mestne občine Kranj.

V nadaljevanju pogajanj so se iskale rešitve vsebine Dodatka št. 2, ki bi bil sprejemljiv za obe pogodbeni stranki, pri čemer je občinska uprava vztrajala predvsem pri stališču, da ni sprejemljiva rešitev zvišanja kupnine nad tisto, ki jo je ob obravnavi Dodatka št. 2 na 23. seji potrdil tudi Svet Mestne občine Kranj. Pogodbene stranke so uskladile stališča v posameznih vprašanjih, glede vprašanj v katerih pa niso usklajene, pa si je vsaka izmed strank pridržala pravico uveljavljati te zahtevke, ne glede na sklenitev Dodatka št. 2.

#### **OPIS BISTVENIH SPREMEMB VSEBINE PREDLOGA DODATKA ŠT. 2 v primerjavi z besedilom predloga besedila obravnavanega na 23. seji Sveta Mestne občine Kranj**

V primerjavi z vsebino predloga Dodatka št. 2 k Pogodbi o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj, z dne 26.9.2006, ki ga je Svet Mestne občine Kranj obravnaval na 23. seji, so v predlaganem besedilu naslednje bistvene spremembe in dopolnitve:

1.

**V besedilu se navede, da je Prodajalec je kupcu dne 12.05.2009 predložil načrt zunanje ureditve, ki predstavlja sestavni del PZI dokumentacije.**

Prodajalec je načrt zunanje ureditve kupcu predložil.

2.

**V besedilu se izbrišejo ugotovitvene določbe v zvezi z izračuni energetskih lastnosti objekta ter fasadnimi ploščami.**

V vmesnem času je Mestna občina Kranj namreč preko zunanjega izvajalca preverila izračune energetskih lastnosti objekta, pri čemer je bilo ugotovljeno, da naj bi prostori knjižnice po izgradnji ustrezali veljavnim predpisom oz. standardom.

Občinska uprava se je strinjala, da navedbe o fasadnih ploščah v ugotovitvenem delu pogodbe niso nujna sestavina pogodbe.

3.

**V besedilu se izbrišejo navedbe o tem, da prodajalec ni vzpostavil fizičnega in tehničnega varovanja.**

Prodajalec je v vmesnem času to varovanje vzpostavil.

4.

**V besedilo 1. člena se vnesejo določila o različnih trditvah prodajalca in kupca o dejstvu povečanih kvadratur ter vzrokih za povečanje kvadratu in tehničnih rešitvah, ki naj bi se razlikovale od tehničnih rešitev iz ponudbe prodajalca. V besedilu je poudarjeno, da se pogodbeni stranki ne strinjata izključno v zvezi z vprašanjem višina kupnine.**

Pogodbeni stranki sta se strinjali, da so njuna različna stališča v zvezi s temi vprašanji razvidna iz besedila Dodatka št. 2 ter da je med njima v odprto še edino vprašanje višine kupnine, v kolikor pride do podpisa predlaganega dodatka.

5.

**Izbríše se besedilo, da na strani prodajalcev Dodatek št. 2 podpišejo zakoniti zastopniki vseh prodajalcev in odobrijo vsa dejanja, ki jih je v njihovem imenu do podpisa Dodatka št. 2 opravil njihov pooblaščenec.**

Prodajalci so vztrajali pri tej zahtevi in občinska uprava meni, da so vsa dejanja pooblaščenca prodajalcev kljub temu veljavna in za vse prodajalce zavezujoča.

6.

**Vnese se besedilo, ki natančneje določa obveznost kupca, da v času gradnje prodajalcu predloži vse potrebne podatke v zvezi z napravami, ki bodo vgrajene v prostore knjižnice ter posledico, da se, v kolikor kupec teh podatkov ne predloži v določenem roku, rok za izročitev prostorov knjižnice podaljša za čas zamude.**

Vneseno na zahtevo prodajalcev, določilo je po mnenju občinske uprave sprejemljivo.

7.

**V 4. členu Dodatka št. 2 se natančneje definira vsebina bančne garancije za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.**

Vneseno v tekst v soglasju vseh pogodbenih strank. Določilo je po mnenju občinske uprave za kupca sprejemljivo.

8.

**V 6. členu se drugače določi pogoj za plačilo zadnjih 10% kupnine tako, da se razdeli na dva obroka po 5% kupnine, od katerih prvi zapade v plačilo v 30 dneh po uspešni primopredaji objekta v posest kupcu in ko je prodajalec pri pristojni geodetski upravi vložil popolno zahtevo za vpis nepremičnine v kataster stavb, preostalih 5% pa v roku 30 dni od dneva, ko prodajalec pri notarju za kupca deponira ustrezno zemljiško knjižno listino za vpis lastninske pravice kupca na celotnem predmetu pogodbe.**

Določilo je po mnenju občinske uprave sprejemljivo, saj ponuja garancijo za izpolnitev vseh prodajalčevih obveznosti najkasneje sočasno z dokončnim plačilom kupnine.

9.

**V 6. členu se doda, da pogodbeni kazen za zamudo z izročitvijo prostorov knjižnice lahko znaša največ 5% celotne kupnine.**

Tovrstno določilo je v okviru dobrih poslovnih običajev pri sklepanju pogodb za nakup tovrstnih nepremičnin in je kot tako po mnenju občinske uprave sprejemljivo.

10.

Spremenjeno je poglavje VI. PREVZEM NEPREMIČNINE tako, da poglavje sedaj z naslovom VI. IZROČITEV IN PREVZEM PREDMETA POGODBE natančneje in podrobno ureja vse faze izročitve in prevzema pogodbenega predmeta in ga deli na izročitev posest, primopredajo prostorov, montažo opreme pred izročitvijo v posest, prenos lastninske pravice, prevzemno zamudo. Prodajalec mora izročiti kupcu v posest prostore Osrednje mestne knjižnice najkasneje v roku 284 delovnih dni od dneva sklenitve Dodatka št. 2 dalje, pri čemer mora prodajalec zagotoviti, da je pred tem uspešno opravljen tehnični pregled ter izdano uporabno dovoljenje pristojnega organa.

Vsebina spremenjenega poglavja po mnenju občinske uprave ustrezno in uravnoteženo ureja medsebojne pravice in obveznosti strank v zvezi z izročitvijo in prevzemom predmeta pogodbe in je kot tako ustrezno.

11.

Črtana sta 9. in 10. člen, ki sta določala pravico kupca, da uveljavlja zahteve v zvezi z načrtom zunanje ureditve in energetske varčnosti.

Kot je pojasnjeno pod tč. 1. in 2. teh pojasnil, je bilo v zvezi s temi vprašanji doseženo soglasje med pogodbenima strankama, da so s strani prodajalcev predlagane rešitve ustrezne.

12.

V prejšnjem 11. členu, sedaj 9 členu, je črtano določilo, ki določa, da pooblaščenec kupca podaja soglasja na uporabo materialov, ki naj v PZI dokumentaciji ne bi bili dovolj jasno opredeljeni oz. določeni.

Prodajalec se ne strinja, da materiali v PZI dokumentaciji ne bi bili dovolj jasno določeni. V primeru nesoglasij v zvezi s tem vprašanjem, se bo kupec lahko skliceval na ostala določila sklenjene pogodbe in Dodatka št. 1.

13.

V prejšnjem 12. členu, sedaj 10. členu se natančneje definira, da prodajalec ne izvede svetlobnih jaškov in se namesto štiri cevne sistema izvede dvocevni sistem konvektorskega ogrevanja, na tej podlagi pa prodajalec odstopa od zahteve po zvišanju kupnine oz. plačilu v višini 350.978,32 EUR.

Dikcija je po mnenju občinske uprave za kupca sprejemljiva.

14

V prejšnjem 13. členu, sedaj 11. členu se definira, da se določilo nanaša zgolj na tisti del fasade objekta, ki se po PZI projektu ne izvaja v stekleni izvedbi.

Dikcija je po mnenju občinske uprave za kupca sprejemljiva.

## **ZAKLJUČEK**

Po mnenju uprave Mestne občine Kranj predlagani dodatek št. 2 k osnovni pogodbi kot dopolnitev obstoječega pravnega posla predstavlja podlago za pridobitev prostorov za Osrednjo knjižnico. Prodajalci se s podpisom predlaganega Dodatka št. 2 zavezujejo Mestni občini Kranj izročiti prostore knjižnice v skladu s potrjeno PZI dokumentacijo, Mestna občina Kranj pa ne prizna njihovih zahtevkov za zvišanje kupnine. Sklenitev Dodatka št. 2 v predlaganem besedilu vzpostavlja jasno zavezo prodajalcev, da kupcu Mestni občini Kranj izroči prostore Osrednje knjižnice v skladu s potrjenimi projekti PZI v roku 284 delovnih dni proti plačilu kupnine v znesku, ki jo je na 23. seji potrdil Svet Mestne občine Kranj.

**Sklenitev Dodatka št. 2 predstavlja jasno zavezo prodajalcev, v katerem roku in za kakšno ceno bodo Mestni občini Kranj izročili prostore Osrednje knjižnice. Seveda pa je v interesu obeh strani, da se pred primopredajo predmeta pogodbe uskladita v vseh odprtih vprašanjih, pri čemer pa so prodajalci sprejeli dejstvo, da iskanje rešitev ni mogoče na račun kakršnih koli podražitev.**

Svetu Mestne občine Kranj predlagam, da sprejme:

**SKLEP:**

**Svet Mestne občine Kranj soglaša s sklenitvijo Dodatka št. 2 k Pogodbi o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj, z dne 26.9.2006 v predlaganem besedilu.**

Pripravil:  
Direktor občinske uprave:  
Aleš Sladojevič univ.dipl.soc.



Damijan Perne, dr.med.spec.psih.  
Ž U P A N



Priloga:

- Dodatek št. 2 k Pogodbi o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj

**MESTNA OBČINA KRANJ, Slovenski trg 1, 4000 Kranj**, mat. št.: 5874653, ID za DDV: SI55789935, št. zakladniškega računa: 01252-0100006472, ki jo zastopa župan Damijan Perne, dr. med. spec. psih.,

(v nadaljevanju: kupec)

in

**IC DOM d.o.o., Nazorjeva ulica 1, 4000 Kranj**, mat. št.: 1468855, ID za DDV: SI48651630, TRR: 05100-8010144834, odprt pri Abanki d.d., ki jo zastopa direktor Ivan Marjek,

**GLOBUS TRGOVINA d.o.o., Dunajska cesta 158, 1000 Ljubljana**, mat. št.: 15892002, ID za DDV: SI10844724, ki jo zastopa direktor Franc Bukovnik,

**PRIMORJE d.d., Vipavska cesta 3, 5270 Ajdovščina**, mat. št.: 5075840, ID za DDV: SI95666222, ki jo zastopa generalni direktor Dušan Črnigoj,

(v nadaljevanju: prodajalec)

sklenejo naslednji

**DODATEK št. 2**  
**k Pogodbi o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj,**  
**št. 409/06-47/11, z dne 26.9.2006**

## **I. UVODNA DOLOČBA**

### **1. člen**

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo:

**1.** da sta kupec in prodajalec dne 26.9.2006 sklenila Pogodbo o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj, št. 409/06-47/11, (v nadaljevanju: osnovna pogodba),

**2.** da je kupec glede na ugotovljene dodatne in spremenjene potrebe ter drugačne oz. sodobnejše tehnične rešitve v primerjavi s projektno nalogo, ki je bila podlaga za sklenitev osnovne pogodbe, v skladu s svojo pravico določeno s pogoji javnega razpisa in osnovno pogodbo, prodajalcu podal zahtevo za povečanje kvadrature prostorov Osrednje knjižnice Kranj, na podlagi katere sta kupec in prodajalec dne 13.6.2007 sklenila dodatek k Pogodbi o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj (v nadaljevanju: dodatek št. 1), s katerim sta dodatno določila predmet nakupa in prodaje po osnovni pogodbi in kupnino,

3. da se je prodajalec s sklenitvijo dodatka št. 1 kupcu zavezal, da bo pogoje za tehnični prevzem prostorov Osrednje knjižnice Kranj zagotovil do (predvidoma) meseca novembra 2008,
4. da je kupec dne 6.3.2009 s pisno izjavo potrdil vsebino projektne dokumentacije PZI, ki jo je od prodajalca prejel, kot je to razvidno iz Popisa PZI dokumentacije, z dne 3.3.2009, in ki je priloga in sestavni del tega dodatka,
5. da je prodajalec kupcu dne 12.05.2009 predložil načrt zunanje ureditve, ki predstavlja sestavni del PZI dokumentacije,
6. da je kupec do dneva sklenitve tega dodatka št. 2 iz naslova svojih obveznosti plačila kupnine po osnovni pogodbi in dodatku št. 1 prodajalcu že plačal znesek 4.000.065,60 EUR,
7. da je prodajalec kupcu podal zahtevo po sklenitvi novega dodatka k osnovni pogodbi zaradi zvišanja kupnine, kar prodajalec utemeljuje z vsebino dopisa z dne 6.3.2009, v katerem navaja, da so se povečale uporabne površine v projektni dokumentaciji PZI za 282,47 m<sup>2</sup> na skupno 5.352,12 m<sup>2</sup>, za kar zahteva zvišanje kupnine za 371.261,62 EUR, ker je po njegovem mnenju do zvišanja upravičen na podlagi 6. člena osnovne pogodbe, ter da so potrebna dodatna dela za izvedbo predmeta pogodbe, ki so zajeta v projektih za izvedbo in predstavljajo razliko med projektno nalogo iz leta 2004, na osnovi katere je bila izdelana ponudba prodajalca, ki je bila osnova za sklenitev osnovne pogodbe, v skupni vrednosti 1.911.739,32 EUR, ter zaradi določitve novega terminskega plana za izpolnitev pogodbenih obveznosti,
8. da je glede na strinjanje kupca, da se ne izvedeta svetlobni jašek ter štiricevni konvektorski sistem, prodajalec znižal svojo zahtevo za 350.978,32 EUR tako, da njegova zahteva za plačilo po njegovem mnenju potrebnih dodatnih del za izvedbo predmeta pogodbe iz prejšnje točke znaša še 1.560.761,00 EUR,
9. da kupec zahtev in utemeljitev prodajalca iz dopisa z dne 06.03.2009 ni sprejel ali akceptiral,
10. da je kupec prodajalcu zavrnil plačilo petega delnega računa kupnine po dodatku št. 1 k osnovni pogodbi iz razloga podanega ugovora ogroženosti, katerega je prodajalec zavrnil kot neutemeljenega,
11. je kupec do dneva sklenitve tega dodatka od prodajalca prejel 4 zemljiško knjižna dovolila in na tej podlagi dosegel vknjižbo svoje lastninske pravice na nepremičnini z ident. št. 2.E – poslovni prostor št. 2, Koroška cesta 4, Kranj v izmeri 4.674 m<sup>2</sup>, vpisani v vl. št. 2093/2, k.o. Kranj, do 652/1000,
12. prodajalec izjavlja in zagotavlja, da je v času do sklenitve tega dodatka vzpostavil ustrezno tehnično in fizično varovanje objekta Globus kot gradbišča v skladu z obstoječim varnostnim načrtom,
13. da je v dokumentih PZI dokumentacije glede elektroinstalacij predvideno drugačno število kot to določajo knjižnični standardi, poleg tega pa je spremenjena izvedba talnih računalniških priključkov namesto stebričkov
14. da se je v projektni dokumentaciji PZI od sklenitve dodatka št. 1 pa do potrditve PZI dokumentacije glede na popis in pregled kvadratur, ki ga je pripravil prodajalec, spremenila površina Osrednje knjižnice Kranj, pri čemer kupec prodajalcu ni podal izrecne pisne zahteve za povečanje površin prostorov Osrednje knjižnice Kranj, in sicer kot sledi:
  - v kleti: površina se je zmanjšala za 37,02 m<sup>2</sup>,
  - v pritličju: površina se je povečala za 20,95 m<sup>2</sup>,
  - v prvem nadstropju: površina se je povečala za 186,75 m<sup>2</sup>,v drugem nadstropju: površina se je povečala 108,45 m<sup>2</sup>,
15. da je glede na popis iz 16. točke prišlo do povečanja površin Osrednje knjižnice Kranj v skupni izmeri 279,13 m<sup>2</sup>,

**16.** da prodajalec vztraja na stališču, da je kupec s potrditvijo projektne dokumentacije PZI dne 6.3.2009 pisno potrdil svoje, v postopku usklajevanja projektov IP in projektov PGD projekta PZI in tudi predhodnih projektov, izražene zahteve po spremenjeni – povečani površini prostorov Osrednje knjižnice Kranj zaradi zagotovitve njihove funkcionalnosti, kakor tudi zahteve po drugačnih tehničnih rešitvah, ki se razlikujejo od tehničnih rešitev iz ponudbe prodajalca, ki je bila osnova za sklenitev osnovne pogodbe, ki je temeljila na projektni nalogi iz leta 2004 ( steklena fasada, panoramska dvigala, ograje, stopnišča, steklene stene, strojene in elektro instalacije...ipd) in da je zato prodajalec upravičen do plačila na račun povečanih površin in na račun drugačnih tehničnih rešitev.

**17.** da kupec zavrača stališče prodajalca iz prejšnje točke iz razloga, ker je bil pogodbeni predmet in kupnina zanj dokončno določena v dodatku št. 1 k osnovni pogodbi, in vztraja, da po sklenitvi dodatka št. 1 zahtev po drugačnih tehničnih rešitvah ni podajal, v postopku potrjevanja projektov PGD in PZI, ki jih je bil dolžan potrjevati, je prodajalca zgolj opozarjal na nepravilnosti, neskladnosti in pomanjkljivosti, vsakokrat s strani prodajalca predložene dokumentacije,

**18.** da pogodbene stranke sklepajo ta dodatek zaradi skupnega interesa za sporazumno ureditev pogodbenega razmerja, določitve novih rokov za izpolnitev pogodbenih obveznosti pogodbenih strank in izročitve predmeta pogodbe kupcu v najkrajšem možnem roku, pri čemer so pogodbene stranke soglasne, da se ob sklenitvi tega dodatka št. 2 ne strinjajo izključno v vprašanju višine kupnine za predmet pogodbe, saj prodajalec vztraja pri svojem stališču iz 16. točke tega člena, kupec pa pri svojem stališču iz 17. točke tega člena,

**19. 20.** da vse izjave in jamstva ter obveznosti prodajalca iz osnovne pogodbe ter dodatka št. 1, tudi po začetku veljavnosti tega dodatka ostanejo v celoti v veljavi,

**21.** pogodbena določila osnovne pogodbe in dodatka št. 1, ki niso posebej ali drugače določena s tem dodatkom, ostanejo v celoti v veljavi in nespremenjena,

**22.** da se prodajalci s sklenitvijo tega dodatka ne odpovedujejo svojim zahtevkom iz 7., 8. in 16. točke tega člena, za katere menijo, da so utemeljeni,

**23.** da kupec s sklenitvijo tega dodatka ne priznava zahtevkov iz 7., 8. in 16. tč. tega člena in vztraja, da so ti zahtevki in stališča prodajalca neutemeljeni in jih zavrača ter vztraja pri vseh svojih stališčih izraženih v tem členu ter da je bila kupnina za predmet pogodbe dokončno določena s sklenitvijo dodatka št. 1. k pogodbi,

**24.** da bo kupec prodajalcu posredoval načrt instalacij naprav vhodne kontrole, registracije delovnega časa, ozvočenja, video nadzora, proti-vlomnega zavarovanja s točnimi podatki o vrsti, kvaliteti in dokončni lokaciji potrebnih instalacij, na osnovi katerih bo prodajalec pravilno in pravočasno izvedel ustrezne instalacije. Kupec se zavezuje, da bo prodajalcu posredoval ustrezne projektne podatke za ta namen v roku 30 dni od dneva sklenitve tega dodatka, s čimer se prodajalec strinja in potrjuje, da bodo v tem roku posredovani podatki, prodajalcu posredovani pravočasno. V kolikor prodajalec v določenem roku ne dobi zahtevanega podatka se za čas zamude, to je za čas od izteka roka do pridobitve podatka podaljša končni rok izročitve predmeta nakupa.

**25.** da bo kupec prodajalcu posredoval ustreznih načrtov instalacij za opremo knjigomatov in sortirnih sistemov, za katere mora prodajalec pripraviti prostor za ustrezne instalacije ( preboji, izrezi v nosilnih ploščah) na osnovi katerih bo prodajalec pravilno in pravočasno izvedel ustrezne instalacije, Kupec se zavezuje, da bo prodajalcu posredoval ustrezne projektne podatke za ta namen v roku 30 dni od dneva sklenitve tega dodatka, s čimer se prodajalec strinja in potrjuje, da bodo v tem roku posredovani podatki, prodajalcu posredovani pravočasno. V kolikor prodajalec v določenem roku ne dobi zahtevanega podatka



se za čas zamude, to je za čas od izteka roka do pridobitve podatka podaljša končni rok izročitve predmeta nakupa.

26. da prodajalec izjavlja, da je razen podatkov navedenih v točkah 24 in 25 tega člena od kupca pridobil vse podatke, ki jih je potreboval za izpolnitev svojih pogodbenih obveznosti, in da po njegovem sedanjem vedenju od kupca po potrditvi projektne dokumentacije PZI ne potrebuje nobenih podatkov, ki bi jih potreboval za izpolnitev pogodbenih obveznosti in je s potrditvijo projektne dokumentacije PZI pogodbeni predmet v celoti določen,

27. da bo kupec prodajalca seznanil z vsebino projekta notranje opreme,

28. da kupec ni udeležen pri gradnji prostorov Osrednje knjižnice Kranj kot investitor ali naročnik gradbenih del in kupec nima nobenih obveznosti v zvezi s samo gradnjo in v razmerjih z udeleženci gradnje.

## II. POGODBENI PREDMET IN KUPNINA

### 2. člen

Kupec na podlagi prejete zahteve prodajalca za povečanje kupnine iz naslova povečanja površin prostorov Osrednje knjižnice, kot je ta zahteva predstavljena v 14., 15. in 16. točki prvega člena, Kranj, potrjuje, da izboljšanje funkcionalnosti in uporabnosti prostorov Osrednje knjižnice, predstavlja povečanje uporabne površine poslovnih prostorov Osrednje knjižnice Kranj zgolj povečanje površin v izmeri 79,89 m<sup>2</sup>, pri čemer je navedena površina s strani kupca izračunana na podlagi podatkov, razvidnih iz dokumenta »Obračun dodatnih površin«, ki je priloga in sestavni del predmetnega dodatka.

Pogodbeni stranki se dogovorita, kupec pa se kljub dejstvu, da ni podal izrecne pisne zahteve za povečanje površin, zaveže dodatno uporabno površino poslovnih prostorov iz prejšnjega odstavka v izmeri 79,89 m<sup>2</sup>, prodajalcu plačati poleg kupnine za prostore Osrednje knjižnice Kranj po osnovni pogodbi in dodatku št. 1 k njej, po ceni 1.314,34 EUR/m<sup>2</sup> z vključenim 2% davkom na promet nepremičnin.

Kupnina za površino iz prejšnjega odstavka v izmeri 79,89 m<sup>2</sup> z vključenim 2% davkom na promet nepremičnin znaša 105.003,00 EUR, tako da celotna kupnina za pogodbeni predmet znaša 6.559.955,00 EUR z vključenim 2% davkom na promet nepremičnin, ki znaša 128.626,00 EUR, in ga enako, kot morebitne druge davčne obveznosti iz naslova prometa z nepremičnino odvede davčnemu organu prodajalec.

Kupec šteje, da je kupnina navedena v prejšnjem odstavku določena za pogodbeni predmet, skladen s potrjeno projektno dokumentacijo PZI in z zunanjo ureditvijo, ki je skladna z osnovno pogodbo ter dodatkoma št. 1 in 2 k osnovni pogodbi in da so s plačilom tako določene kupnine vse njegove obveznosti iz naslova kupnine dokončno poravnane, prodajalec pa si pridržuje pravico zahtevati plačilo, kot je to navedel v zahtevkih iz 7., 8 in 16. točke prvega člena tega dodatka

### 3. člen

V zvezi z ugotovitvijo iz 13. točke prvega člena tega dodatka kupec izraža svoje soglasje, da spremembe elektroinštalacij, do katerih je prišlo v primerjavi s ponudbeno dokumentacijo prodajalca in projektno dokumentacijo PZI, ki odstopajo od knjižničnih standardov, predstavljajo izboljšanje funkcionalnosti in uporabnosti prostorov Osrednje knjižnice Kranj.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta morebitne dodatno nastale stroške zaradi spremenjenih elektroinštalacij naknadno obračunali, ko bo prodajalec pridobil ponudbo izvajalca del za vzpostavitev elektroinštalacij.

### **III. GARANCIJA**

#### **4.člen**

Prodajalec se zavezuje, da bo v roku 45 dni od sklenitve tega dodatka kupcu izročil brezpogojno bančno garancijo prvovrstne banke unovčljivo na prvi poziv za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti v višini 10% pogodbene vrednosti, veljavno še vključno 30 dni od dneva, ki je v tem dodatku določen kot rok dokončnega primopredaje predmeta pogodbe. V tej garanciji mora biti kupec naveden kot upravičenec iz garancije, besedilo bančne garancije pa mora biti identično besedilu bančne garancije, kot je bilo določeno z razpisno dokumentacijo, pri čemer ni pomembno katera tretja oseba je naročnik garancije.

Določila osnovne pogodbe v zvezi z garancijami za odpravo napak v garancijski dobi ostanejo nespremenjene.

### **IV. ZEMLJIŠKO KNJIŽNA DOVOLILA**

#### **5. člen**

Prodajalec se s sklenitvijo tega dodatka zaveže kupcu v roku 8 dni od sklenitve tega dodatka izročiti še za zemljiško knjižni vpis sposobno notarsko overjeno zemljiško knjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice kupca na nepremičnini z ident. št. 2.E – poslovni prostor št. 2, Koroška cesta 4, Kranj v izmeri 4.674 m<sup>2</sup>, vpisani v vl. št. 2093/2, k.o. Kranj, do 348/1000.

### **V. PLAČILO KUPNINE**

#### **6. člen**

Pogodbeni stranki izrecno določata, da je kupec prodajalcu dolžan plačati preostali še neplačani del kupnine po osnovni pogodbi, dodatku št. 1 k njej in tem dodatku v skupni višini 2.559.889,00 EUR v naslednjih rokih zapadlosti v plačilo:

- 90% preostale neplačane kupnine, kar znaša 2.303.901,00 EUR, v roku koledarskih 80 dni pred dnevom primopredaje predmeta pogodbe. Prodajalec je upravičen kupcu za ta del kupnine izstaviti račun 140 koledarskih dni pred primopredajo, z rokom plačila 60 koledarskih dni, sočasno pa je prodajalcu dolžan podati svojo izrecno izjavo, da bo predmet pogodbe kupcu izročen v posest skladno z določili pogodbe in obeh dodatkov najkasneje v roku 80 dni od dneva zapadlosti tako izdanega računa v plačilo,
- 10% preostale neplačane kupnine, kar znaša 255.989,00 EUR, pa v dveh enakih obrokih po uspešni primopredaji objekta kupcu v posest in sicer prvi obrok v roku 30

dni od dneva, ko prodajalec izkaže kupcu, da je pri pristojni geodetski upravi vložil popolno zahtevo za vpis nepremičnine v kataster stavb, drugi obrok pa v roku 30 dni od dneva, ko prodajalec Globus trgovina d.o.o. deponira pri notarju zemljiško knjižno listino sposobno za zemljiškoknjižni vpis izključne, neomejene lastninske pravice kupca kot etažnega lastnika na celotnem predmetu pogodbe kot samostojne etaže in pripadajočih skupnih delih stavbe v okviru poslovne stavbe Globus. Navedeni prodajalec pooblasti notarja, da tako deponirano zemljiškoknjižno dovolilo izroči kupcu, ko mu le-ta predloži pisno potrdilo o izvršenem nakazilu zadnjega dela kupnine.

V primeru, da prodajalec predmeta pogodbe kupcu v skladu z osnovno pogodbo in obema dodatkoma ne bo izročil v roku 80 koledarskih dni od dneva zapadlosti računa za 90% preostale neplačane kupnine, kot je to določeno v prvi točki prvega odstavka tega člena, se zaveže kupcu za vsak dan zamude plačati 5.000,00 EUR pogodbene kazni, vendar največ do **5% (pet odstotkov) celotne kupnine.** V kolikor bi kupcu iz razloga neizpolnitve pogodbe ali nepravilne izpolnitve izročitve predmeta pogodbe nastala večja škoda od zneska pogodbene kazni, je prodajalec (vsi prodajalci solidarno nerazdelno) dolžan kupcu povrniti tudi škodo v presežku nad pogodbeno kaznijo.

V primeru zamude izpolnitvenega roka za izročitev predmeta pogodbe v roku in pod pogoji določenimi s tem dodatkom, brez krivde kupca ali razloga višje sile, je prodajalec (vsi prodajalci solidarno nerazdelno) dolžan plačati kupcu dodatno pogodbeno kazen v višini zakonitih zamudnih obresti od zneska celotne predhodno plačane kupnine prodajalcu za čas od prvega dne zamude dalje do uspešno izvedene primopredaje predmeta pogodbe kupcu.

## **VI. IZROČITEV IN PREVZEM PREDMETA POGODBE**

### **7. člen**

**1.** Določila osnovne pogodbe in dodatka št. 1, ki urejajo pogodbene obveznosti pogodbenih strank v zvezi z izročitvijo predmeta pogodbe se spremenijo tako, da se sedaj glasijo kot sledi:

**2.** Izročitev v posest:

Prodajalec je dolžan izročiti prostore Osrednje knjižnice Kranj, katerih lokacija in površina je razvidna iz projekta PZI, ki ga je potrdil kupec dne 6.3.2009, v neposredno posest kupcu, v roku 284 delovnih dni šteto od sklenitve tega dodatka dalje, pri čemer mora prodajalec zagotoviti, da je pred predajo predmeta pogodbe v posest kupcu za navedene prostore predhodno uspešno opravljen tehnični pregled in izdano uporabno dovoljenje pristojnega organa.

**3.** Izpolnitev tega pogoja dokazuje prodajalec tako, da kupcu predloži dokazilo o uspešno opravljenem tehničnem pregledu in izvod uporabnega dovoljenja, skupaj s pozivom na prevzem posesti.

**4.** Šteje se, da prodajalec ni v zamudi z izročitvijo predmetnih prostorov v neposredno posest kupcu, če slednjemu izkaže, da je prodajalec najkasneje 30 dni pred iztekom v drugem odstavku tega člena navedenega roka 284 delovnih dni pri pristojnem upravnem organu vložil pravilno in popolno zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, o kateri pa upravni organ še ne

odloči do izteka roka 284 delovnih dni, temveč o tej zahtevi odloči na podlagi pravilne, pravočasne in popolne vloge prodajalca za izdajo uporabnega dovoljenja kasneje.

**5. Primopredaja predmetni prostorov v neposredno posest kupcu se opravi zapisniško.**

Ob izročitvi v neposredno posest kupca morajo biti predmetni prostori zgrajeni skladno s projektom PZI, ki ga je potrdil kupec in skladno z določili osnovne pogodbe, dodatka št. 1 in dodatka št. 2. V kolikor se ob primopredaji predmetnih prostorov v neposredno posest kupcu ugotovijo določene manjše pomanjkljivosti, neskladnosti ali napake, ki ne vplivajo na funkcionalnost in uporabnost predmetnih prostorov se izročitev v neposredno posest kupca izvede, v zapisniku pa se določi način in rok v katerem mora prodajalec takšne pomanjkljivosti odpraviti.

**6. V kolikor kupec ob primopredaji poda ugovor, da predmetni prostori ne ustrezajo določilom 5. odstavka tega člena kot tudi v primeru, da kupec tudi po odpravi pomanjkljivosti ali neskladnosti iz 5. odstavka tega člena vztraja pri ugovoru, da predmetni prostori ne ustrezajo določilom 5 odstavka tega člena, o utemeljenosti teh dveh ugovorov odločijo sodni izvedenci gradbene stroke. Kupec je sočasno s podajo ugovora neustreznosti prostorov dolžan prodajalca pisno obvestiti o svojem predlogu za izbiro izvedenca gradbene stroke in mu postaviti rok 3 delovne dni, da se o njegovi izbiri izjasni. V primeru, da se prodajalec v navedenem roku izrecno pisno ne izjasni o predlaganem izvedencu, se šteje, da se z njegovo izbiro strinja. Prodajalec je dolžan, v primeru, da predlaganega izvedenca zavrne, kupcu sočasno z izjavo o nestrinjanju s predlaganim izvedencem, kupcu predlagati drugega izvedenca gradbene stroke. Imenovana izvedenca pred začetkom dela imenujeta tretjega izvedenca, ki da svoje mnenje le, kadar so ugotovitve prvih dveh izvedencev različne in le v mejah njunih ugotovitev. Vsaka stranka nosi stroške za izvedenca, ki ga je imenovala, za tretjega izvedenca nosi vsaka stranka polovico stroškov. Ugotovitve izvedencev v tem izvedenskem postopku so obvezne za obe strani. Če se kupec ne strinja z ugotovitvami skupine izvedencev iz tega odstavka, se šteje, da brez utemeljenega razloga odklanja prevzem posesti predmetnih prostorov in se šteje, da je le-te prevzel v posest v roku 3 dni od dneva, ko mu je bilo vročeno omenjeno mnenje skupine sodnih izvedencev..**

**7. V kolikor sodni izvedenci ugotovijo, da predmetni prostori ne ustrezajo določilom 5.odstavka tega člena pogodbeni stranki v roku 8 dni sporazumno določita na kakšen način in v kakšnem roku je prodajalec dolžan s strani sodnega izvedenca ugotovljene pomanjkljivosti ali neskladnosti, odpraviti. Pri tem sta dolžni upoštevati mnenje izvedencev..**

**8. Ob izročitvi predmetnih prostorov v neposredno posest kupca je prodajalec le-temu dolžan izročiti tudi vse garancije, ateste, certifikate in druga potrdila določena v osnovni pogodbi in tem dodatku .....**

**9. Prodajalec in kupec se strinjata, da se montaža opreme, ki jo dobavlja kupec lahko vrši pred zaključkom gradnje, vendar na način, da to ne moti procesa gradnje. Kupec je dolžan predhodno notificirati prodajalcu potrebo po namestitvi notranje opreme v roku najmanj 8 dni pred začetkom nameravane montaže. Prodajalec je upravičen zavrniti dostop kupcu za potrebe nameščanja opreme, če bi to onemogočalo izvajanje del po tej pogodbi. Pred začetkom montaže opreme kupec in prodajalec opravita pregled stavbe o čemer oblikujeta zapisnik, iz razloga ugotavljanja morebitnih poškodb na objektu zaradi montaže. Kupec po končani montaži od dobaviteljev opreme zapisniško prevzame opremo. Na tem prevzemu je prisoten tudi prodajalec, ki s sopodpisom prevzemnega zapisnika prevzame to opremo v hrambo do**

primopredaje objekta kupcu, ugotovijo pa se tudi eventuelne poškodbe na objektu. Za škodo nastalo na prostorih in vgrajeni opremi zaradi nameščanja notranje opreme odgovarja kupec

#### **10. Izročitev v last:**

Prodajalec je dolžan v nadaljnjem roku 60 dni od dneva izteka roka 284 delovnih dni od sklenitve tega dodatka dalje, izdelati etažni načrt ter uskladiti in veljavno skleniti sporazum o delitvi lastnine v etažno lastnino z vsemi lastniki nepremičnine, ki morata biti skladna z vsebino s strani kupca dne 6.3.2009 potrjenega projekta PZI ter osnovno pogodbo in dodatkom št. 1 in dodatkom št. 2 ter vložiti na pristojno geodetsko upravo popolno zahtevo za vpis nepremičnine v kataster stavb in predlog za ustanovitev etažne lastnine na celotni zgradbi. Kupec kot eden od lastnikov nepremičnine se zavezuje pri sklenitvi sporazuma o delitvi lastnine v etažno lastnino aktivno sodelovati. Prodajalec je dolžan v roku 8 dni po vložitvi popolnega in pravilnega predloga za vknjižbo zemljiški knjigi izstaviti kupcu zemljiškooknjižno listino za vknjižbo izključne, neomejene in bremen proste lastninske pravice kupca kot etažnega lastnika na celotnem predmetu pogodbe kot samostojnem delu stavbe in pripadajočih skupnih delih stavbe.

**11. Pogodbena kazen iz 6. člena tega dodatka ne teče v času izvedenskega postopka do izdelave izvedenskega mnenja, ter v času odprave pomanjkljivosti iz 5. odstavka tega člena, to je v primeru, ko se prevzem posesti opravi kljub obstoju manjših pomanjkljivosti, ki ne vplivajo na funkcionalnost in uporabnost predmetnih prostorov.**

#### **12. Kupec je v prevzemni zamudi:**

- če ne pristopi k prevzemu predmeta pogodbe v roku, ki ga določi prodajalec in je o njem predhodno obvestil kupca
- če ne predlaga izvedenca v skladu s 6. odst. tega člena
- če ne prevzame predmeta pogodbe v posest v primeu iz 5. odst. tega člena (t.j. kljub obstoju manjših pomanjkljivosti, ki ne vplivajo na funkcionalnost in uporabnost prostorov)

## **VII. DOSEDANJI IZPOLNITVENI ROKI, ZAMUDE**

### **8. člen**

Pogodbeni stranki izrecno določata, da so izpolnitveni roki za izpolnitev obveznosti pogodbenih strank po osnovni pogodbi, dodatku št. 1 k njej in tem dodatkom v celoti določeni s tem dodatkom.

Pogodbeni stranki se s sklenitvijo tega dodatka odpovedujeta vsem pravicam do uveljavljanja katerihkoli pogodbenih ali zakonskih sankcij (vključno z odškodninskimi zahtevki in pogodbenimi kaznimi) zaradi zamud, ki so na strani katerekoli pogodbene stranke nastale pri izpolnitvi pogodbenih obveznosti v času od sklenitve osnovne pogodbe do sklenitve tega dodatka.

## **VIII. DRUGE DOLOČBE**

## 9. člen

Prodajalec in kupec se dogovorita, da bo kupec neposredno sodeloval s prodajalcem v fazi izvedbe del. Kupec bo za ta namen določil svojega pooblaščenca. V primeru spremembe pooblaščenca je kupec dolžan obvestiti prodajalca

Pooblaščenec kupca bo, ko bo to potrebno :

- sodeloval s prodajalcem in projektanti v obsegu in na način, kot bo to za pravočasno, nemoteno in kvalitetno izročitev predmeta pogodbe potrebno,
- podajal soglasja k prodajalčevim eventualnim predlogom za izvedbo eventualnih sprememb in dopolnitev projekta, arhitekture, inštalacij in notranje opreme,
- usklajeval dela tudi z izvajalci notranje opreme, ki bodo izvajali dela v prostorih, kjer se bo nameščala oprema,

Prodajalec se zavezuje, da bo pooblaščenca kupca in osebam, ki bi jih ta pripeljal s seboj na gradbišče, omogočil vstop na gradbišče v roku 24 ur od prejema zahteve pooblaščenca za omogočitev vstopa na gradbišče. Kupec se zavezuje, da bo pooblaščenec kupca na razpolago prodajalcu v roku 24 ur po pozivu.

## 10. člen

Kupec podaja svoje soglasje, da se ne izvedejo ali spremenijo naslednja dela, ki so opredeljena v potrjenih projektih PZI in za katere je prodajalec podal tudi zahtevo za dodatno plačilo:

- svetlobna jaška, katerih izgradnja je v prostorih knjižnice opredeljena v projektu PZI, se ne izvedeta oz. zgradita, pri čemer prodajalec jamči in zagotavlja, da se zaradi neizgradnje svetlobnih jaškov in posledično eventualno novo nastalih površin ne spremeni pogodbeno določena kupnina za nakup prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj.
- da se namesto štiri cevne sistema konvektorskega ogrevanja izvede dvocevni sistem konvektorskega ogrevanja

Kupec se strinja, da se namesto štiri cevne sistema konvektorskega ogrevanja kot je definiran v dokumentaciji PZI, sistem konvektorskega ogrevanja izvede kot dvocevni sistem in na tej podlagi, kot je to navedeno v 8. tč. 1 člena, prodajalec odstopa od zahteve po plačilu v višini 350.978,32 EUR.

## 11. člen

Kupec podaja prodajalcu svoje soglasje, da se tisti del fasade objekta, ki se po PZI projektu ne izvaja v stekleni izvedbi, izvede z obnovljenimi obstoječimi jekor ploščami, vendar pod izrecnim pogojem, da prodajalec za obnovljene obstoječe jekor plošče kupcu predloži garancijsko izjavo v trajanju 14 let.

## **IX. KONČNE DOLOČBE**

## 12. člen

Ta dodatek je izdan v 6 (šestih) enakih izvodih, ki imajo vsi značaj izvornika, od katerih prodajalec obdrži 3 (tri) izvode, kupec pa prejeme 3 (tri) izvode.

Dodatek začne veljati in učinkuje, ko ga pogodbene stranke podpišejo in ga potrdi Svet Mestne občine Kranj.

Po začetku veljavnosti tega dodatka ostanejo v veljavi vsa določila osnovne pogodbe in dodatka št. 1 k njej, ki niso posebej ali drugače urejena in določena z vsebino tega dodatka.

V Kranju dne, \_\_\_\_\_

Prodajalci:  
IC DOM d.o.o.  
Ivan Marjek, direktor

Kupec:  
MESTNA OBČINA KRANJ  
Damijan Perne, dr. med. spec. psih.,  
župan

GLOBUS TRGOVINA d.o.o.,  
Franc Bukovnik, direktor

PRIMORJE d.d  
Dušan Črnigoj, generalni direktor