

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

Datum: 27. 03. 2025

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 14. IZREDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Izpraznitev poslovnega prostora v stavbi na naslovu Grajska ulica 7, Maribor

GRADIVO PRIPRAVILA: SLOVENSKA DEMOKRATSKA STRANKA

GRADIVO PREDLAGA: Skupina mestnih svetnikov s prvopodpisanim Francem KANGLERJEM

POROČEVALCA: Franc KANGLER, mestni svetnik in Milan MIKL, mestni svetnik

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme naslednji **SKLEP:**

Mestni svet Mestne občine Maribor poziva župana, da takoj v imenu Mestne občine Maribor (tožeče stranke) umakne tožbo zoper Slovensko demokratsko stranko, Trstenjakova ulica 8, 1000 Ljubljana (toženo stranko), z dne 07. 02. 2025, vloženo na Okrajno sodišče v Mariboru, dne 10. 02. 2025, s predlogom za izdajo naloga za izpraznitev poslovnega prostora v Mariboru, v stavbi na naslovu Grajska ulica 7, Maribor, ki ga tožena stranka uporablja na podlagi Pogodbe o uporabi poslovnih prostorov št. 35210-83/2014 z dne 28. 11. 2014, Aneksa št. 1 z dne 06. 02. 2018 ter Aneksa št. 2 z dne 10. 05. 2023 oz. da takoj ustavi vse postopke v zvezi z razvezo navedene Pogodbe o uporabi poslovnih prostorov.

Obrazložitev:

Mestna občina Maribor (MOM), kot lastnik oz. najemodajalec in Županova lista, kot uporabnik oz. najemnik, sta dne 28. 11. 2014, sklenila Pogodbo o uporabi poslovnih prostorov št. 35210-83/2014 (pogodba o uporabi). K pogodbi o uporabi sta bila sklenjena dva aneksa, Aneks št. 1 z dne 06. 02. 2018 ter Aneks št. 2 z dne 10. 05. 2023. Predmet Aneksa št. 1 je bila dodelitev dodatne pisarne št. 101, predmet Aneksa št. 2 pa je bila ugotovitev, da se je Županova lista preimenovala v Novo ljudsko stranko Slovenije, kasneje pa v Listo Franca Kanglerja – Novo ljudsko stranko Slovenije ter da je Slovenska demokratska stranka (SDS) najemodajalca obvestila o pripojitvi Liste Franca Kanglerja – Nove ljudske stranke Slovenije k SDS ter o izdaji odločbe pristojnega ministrstva o pripojitvi.

Župan je dne 14. 10. 2024 izdal odločitev št. 35210-83/2014-34, s katero je odločil, da najemodajalec MOM odpoveduje predmetno pogodbo o uporabi najemniku SDS, z odpovednim rokom 1 leto. V odločitvi je navedeno, da se odpoved pogodbe o uporabi vložiti sodno, s predlogom o izdaji naloga o izpraznitvi. Kot edini razlog za odpoved pogodbe je navedeno, da ima najemodajalec izkazane lastne potrebe po navedenem poslovnem prostoru.

Dne 10. 02. 2025 je MOM, kot tožeča stranka, zoper SDS, kot toženo stranko, na Okrajno sodišče v Mariboru vložila tožbo z dne 07. 02. 2025 s predlogom za izdajo naloga za izpraznitev poslovnega prostora v Mariboru, v stavbi na naslovu Grajska ulica 7, Maribor, ki ga tožena stranka uporablja na podlagi navedene pogodbe o uporabi ter aneksov. Okrajno sodišče v Mariboru je dne 17. 03. 2025 izdalo sklep (nalog o izpraznitvi poslovnega prostora) opr. št. I PI 4/2025 in ga toženi stranki vročilo dne 20. 03. 2025. Enako kot iz predhodno navedene odločitve o odpovedi pogodbe o uporabi, tudi iz tožbe ne izhaja noben konkretni razlog za odpoved pogodbe o uporabi.

Prepričani smo, da se je župan razveze predmetne pogodbe o uporabi lotil zgolj z namenom političnega obračunavanja z eno največjih političnih strank v državi v zadnjih 20 letih.

Kot že navedeno za razvezo pogodbe župan ni navedel prav nobenega konkretnega razloga. Razlog, da ima MOM izkazane lastne potrebe po navedenem poslovnem prostoru, ni podkrepjen prav z nobenim veljavnim dokumentom MOM. V kolikor bi MOM načrtovala uporabo predmetnega poslovnega prostora za namen izvajanja lastne dejavnosti oz. za kakršnikoli drugi namen (ali oddaja v najem ali prodaja) oz. bi v tem prostoru načrtovala kakršnokoli investicijo, bi o tem predhodno moral odločati Mestni svet. Po 20. členu Statuta MOM je Mestni svet najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti mestne občine. V skladu z 11. alinejo 2. odstavka 23. člena Statuta MOM Mestni svet odloča o pridobitvi in odtujitvi občinskega premoženja. O kakršnikoli odtujitvi poslovnega prostora v stavbi na naslovu Grajska ulica 7, Maribor, Mestni svet ni odločal. Prav tako Mestni svet nikoli ni obravnaval kakršnegakoli gradiva v zvezi z načrtovanimi investicijami v navedenem poslovnem prostoru, zaradi katerih bi bilo predhodno potrebno razvezati pogodbo o uporabi tega poslovnega prostora.

Poleg navednega kakršnokoli ravnanje s predmetnim poslovnim prostorom v letu 2025 trenutno ne more biti veljavno. Mestni svet še namreč ni obravnaval, kaj šele sprejel, proračuna MOM za leto 2025, katerega sestavni del je tudi načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem občine. Načrt ravnanja mora skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) vsebovati vsakršno ravnanje (pridobivanje in razpolaganje) z nepremičnim premoženjem občine v tekočem proračunskem letu. In ker proračuna v tekočem proračunskem letu 2025 Mestni svet še ni sprejel, pomeni, da župan samovoljno ter mimo Mestnega sveta načrtuje vse postopke v zvezi s kakršnimkoli ravnanjem s predmetnim poslovnim prostorom. Če to ne bi držalo, se župan ne bi tako na vrat na nos lotil izpraznitve poslovnega prostora. Pri tem je potrebno izpostaviti, da sprejem proračuna MOM za leto 2025 s strani Mestnega sveta ni samo po sebi umevno. Če Mestni svet proračuna za leto 2025 ne bi sprejel, župan ne bo imel nobene podlage za kakršnokoli ravnanje s poslovnim prostorom v stavbi na naslovu Grajska ulica 7, Maribor. Vsi postopki v zvezi z izpraznitvijo tega poslovnega prostora bodo tako neutemeljeni, saj župan ne bo imel prav nobene podlage za razpolaganje s poslovnim prostorom v smislu ZSPDSLS-1.

Še posebej pa ne gre spregledati dejstva, da se je župan lotil razveze pogodbe o uporabi ter izpraznitve poslovnega prostora tako, da bo ta začela veljati v volilnem letu 2026, ko bodo potekale tako državnozborske kot lokalne volitve. V skladu z nalogo o izpraznitvi poslovnega prostora bi namreč morala SDS izprazniti poslovne prostore na Grajski ulici 7 najkasneje do dne 01. 04. 2026. Glede na to, da bodo 11. volitve v Državni zbor RS potekale predvidoma aprila 2026, bodo prav času, ko se bo SDS morala ukvarjati z izpraznitvijo poslovnih prostorov, potekale zelo intenzivne predvolilne aktivnosti. Glede na to bi lahko govorili o politični diskriminaciji, saj bo posledica županovih dejanj onemogočanje oz. oteževanje političnega delovanja SDS v času volilne kampanje. Tudi če bo na državni ravni prišlo do predčasnih volitev, bo SDS v času takratne volilne kampanje obremenjena s postopki glede izpraznitve poslovnega prostora, saj je nalog o izpraznitvi poslovnega prostora sodišče že izdalo. Pri tem ne gre spregledati, da SDS ni samo ena največjih političnih strank na državni ravni, ampak tudi na lokalni ravni. Glede na to, da so jeseni leta 2026 tudi lokalne volitve, se ne moremo znebiti občutka, da bi župan s svojimi ravnanji zoper SDS lahko poskušal tudi iz tega razloga oteževati njeno delovanje v letu 2026. Za volilno leto bi sicer za župane moralo veljati moralno pravilo, da v tem letu opravljajo le tekoče posle občine, česar pa se župan MOM očitno ne namerava držati.

Glede na vse navedeno, pozivamo župana k takojšnjemu umiku tožbe glede izpraznitve poslovnega prostora v stavbi na naslovu Grajska ulica 7, Maribor ter k takojšnji ustavitvi vseh postopkov v zvezi z razvezo predmetne pogodbe o uporabi.

Mestnemu svetu MOM se predlaga, da predlog sklepa sprejme.

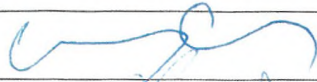

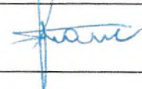
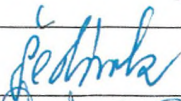
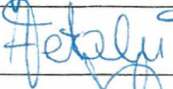


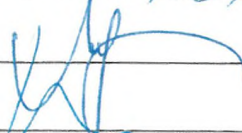
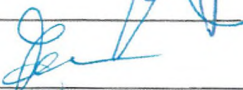


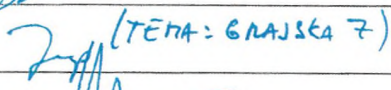

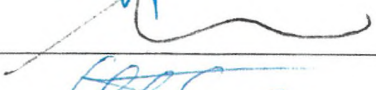




Skupina mestnih svetnikov
s prvopodpisanim Francem KANGLERJEM



Priloge (5):

- lista podpisov mestnih svetnikov (s prvopodpisanim Francem KANGLERJEM)
- Pogodba o uporabi poslovnih prostorov št. 35210-83/2014 z dne 28. 11. 2014 (z aneksi)
- odločitev št. 35210-83/2014-34 z dne 14. 10. 2024
- tožba z dne 07. 02. 2025 s predlogom za izdajo naloga za izpraznitev poslovnega prostora
- sklep (nalog o izpraznitvi poslovnega prostora) opr. št. I PI 4/2025 z dne 17. 03. 2025

Tema: Grajska 7

	IME IN PRIIMEK	PODPIS
1.	Franc Kangler	
2.	Milen M. M.	
3.	Franc Slavinec	
4.	Danijela Šerbinek	
5.	Tatjana Tetahū	
6.	KUBICA JANČIČ	
7.	DARKA PERNEK ARNUŠ	
8.	VLADIMIRA ČOKOJA	
9.	LIDIJA DUVAK MIRNIK	
10.	STOJAN AČER	
11.	ALEN FILIPOVIČ	
12.	JOSIP ROTAR	 (TEMA: GRAJSKA 7)
13.	MAJA BOJKOVIČ	
14.	Igor Juršič	
15.	BREDA ČEPE - VIZDAK	
16.	ZDRAVICO LUKETIČ	
17.	Željko Vogrin	
18.	Ales Ciringer	

Mestna občina Maribor, Ulica Heroja Staneta 1, 2000 Maribor, matična številka: 5883369, ID za DDV: SI12709590, ki jo zastopa župan dr. Andrej FIŠTRAVEC (v nadaljevanju: lastnik oz. najemodajalec)

in

Županova lista, Cesta proletarskih brigad 67, 2000 Maribor, matična številka: 4037057000, ID za DDV: SI 57849285, ki jo zastopa predsednik Željko Vogrin, (v nadaljevanju: uporabnik oz. najemnik)

sklepata naslednjo

POGODBO O UPORABI POSLOVNIH PROSTOROV

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da :

- je poslovni prostor kot posamezen del št. 10-ID znak 657-12962-10 in ID 6346628 Grajska ulica 7 v Mariboru, na parc. št. 1333- ID 2289407, v lasti Mestne občine Maribor,
- da lastnik poslovnih prostorov iz prve alineje tega člena začasno ne potrebuje, zato jih oddaja v uporabo oz. najem,
- da je župan z odredbo št. 35210 – 83 z dne 07.11.2014 vlogi ugodil in dodelil prostore na Grajski ulici 7,
- poslovni prostor se odda v najem z metodo neposredne pogodbe.

2. člen

S to pogodbo lastnik odda, uporabnik pa vzame v uporabo poslovni prostor na Grajski ulici 7. Prostori, ki so predmet te pogodbe obsegajo pisarno v izmeri 19,60 m² in souporabo skupnih prostorov (sanitarij in hodnikov) v izmeri 4,19 m², skupna izmera poslovnih prostorov znaša 23,79 m².

3. člen

Uporabnik bo poslovne prostore uporabljal za potrebe svoje dejavnosti. Uporabnik ne sme oddati poslovnih prostorov ali dela poslovnih prostorov v podnajem.

4. člen

Najemno razmerje po tej pogodbi prične 01.12.2014 in lahko preneha sporazumno vsak čas, z odpovedjo in odstopom od pogodbe. Pogodba je sklenjena za nedoločen čas. Obe pogodbeni stranki lahko brez razloga odpoveata najem oziroma to pogodbo, z odpovednim rokom eno leto. V tem primeru začne odpovedni rok teči s 1. v mesecu.

Lastnik lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene in zakonske določbe o trajanju najema, če uporabnik tudi po pisnem opominu:

- uporablja poslovni prostor oz. poslovno stavbo v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- če je najemnik v zamudi s plačilom drugih stroškov, ki jih je dolžan plačevati neposredno dobaviteljem oz. izvajalcem in kateri zajemajo: obratovalne stroške v zvezi z dobavami in

storitvami, potrebnimi za zagotovitev pogojev za poslovanje v poslovnem prostoru (individualni obratovalni stroški) in v stavbi kot celoti (skupni obratovalni stroški), stroške rednega vzdrževanja ter morebitne ostale stroške v zvezi z uporabo poslovnega prostora in skupnih delov stavbe;

- če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost in zato poslovni prostor sam potrebuje;
- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem ali ga zamenja brez privolitve najemodajalca;
- če najemnik preneha opravljati dejavnost ali če namesto dejavnosti, določeni v pogodbi, brez soglasja najemodajalca opravlja drugo dejavnost, oz. uporablja poslovni prostor v drug namen, kot je določeno s pogodbo;

5. člen

Uporabnik se obvezuje plačevati za uporabo poslovnega prostora mesečno najemnino v višini 69,70 EUR (z besedo: devetinšestdeset evrov 70/100).

Na podlagi 34. člena Odloka o oddajanju poslovnih prostorov, garaž in garažnih boksov v najem (MUV, št. 10/09 v nadaljnjem besedilu: odlok) uporabnik, ki opravlja neprofitno dejavnost, plačuje najemnino, ki se izračunava na m² in znaša na dan podpisa te pogodbe za m² poslovnega prostora 2,93 EUR.

Dogovorjena najemnina za poslovni prostor ne vsebuje davka.

Poleg najemnine mora uporabnik plačevati še vse obratovalne in druge stroške vezane na uporabo objekta in sicer: stroške vode, električne energije, plina, komunalne stroške, prispevek za uporabo stavbnega zemljišča ter stroške zavarovanja objekta). Obratovalni stroški se plačujejo, lastniku oziroma upravljavcu objekta na podlagi izstavljenega računa.

Dogovorjeno najemnino mora uporabnik plačati lastniku za tekoči mesec do zadnjega v mesecu na transakcijski račun Mestne občine Maribor števil. 01270-0100008403 pri UJP Urad Slovenska Bistrica. Lastnik bo uporabniku izstavil račun za plačilo najemnine.

Uporabnik je dolžan v primeru zamude plačila najemnine plačati lastniku zakonite zamudne obresti od dneva zapadlosti plačila in stroške opominjanja.

Ob bodočih spremembah najemnine se pogodba o uporabi ne spremeni. Uporabnik je dolžan plačevati spremenjeno najemnino, izračunano na podlagi vsakokratnih veljavnih predpisov po posebnem obvestilu lastnika, ki postane sestavni del te pogodbe.

6. člen

Uporabnik se zavezuje, da bo uporabljal poslovne prostore s skrbnostjo dobrega gospodarja. Poleg tega se uporabnik zavezuje, da bo nosil stroške rednega vzdrževanja poslovnih prostorov. Pod redno vzdrževanje poslovnih prostorov se štejejo manjša popravila vseh naprav v poslovnih prostorih, redno beljenje prostorov, notranjih strani oken in vrat in odstranjevanje poškodb manjšega obsega. Lastnik opravlja večja popravila (investicijsko vzdrževanje) in investicije.

Za vse ostale preureditve poslovnih prostorov mora pridobiti uporabnik predhodno pisno soglasje lastnika.

Najemnik lahko opravi le tista dela, za katera si predhodno pridobi pisno soglasje najemodajalca in ni upravičen do povrnitve kakršnihkoli stroškov vlaganj, in z vlaganji ne pridobi lastninske ali druge stvarne pravice na najemodajalčevi nepremičnini.

Najemnik se izrecno obvezuje, da brez pisnega soglasja najemodajalca, v poslovnem prostoru ne bo izvršil nobenih del za njegovo usposobitev, obnovitev ali preureditev.

7. člen

Ob prevzemu poslovnega prostora se sestavi zapisnik o ugotovitvi stanja poslovnega prostora, ki je sestavni del te pogodbe. Uporabnik je v predhodnem postopku imel možnost ogleda poslovnega prostora.

Ob prenehanju pogodbe pogodbeni stranki opravita primopredajo poslovnih prostorov, o čemer se sestavi zapisnik. Oba zapisnika podpišeta skrbnika pogodbenih strank.

8. člen

Skrbnik pogodbe s strani lastnika je : Metka Rogl, Materialno tehnična služba
Skrbnik pogodbe s strani uporabnika je: Danijela Šerbinek.

9. člen

Vse morebitne spore, ki jih pogodbeni stranki ne bi mogli rešiti sporazumno in v obliki dodatkov k tej pogodbi, bosta prepustili v reševanje pristojnemu sodišču v Mariboru.

10. člen

Ta pogodba stopi v veljavo, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, uporablja pa se od 01. 12. 2014. Pogodba je napisana v štirih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva izvoda.

Maribor, dne 19. 11. 2014



Maribor, dne 28. 11. 2014
Št. : 35210-83 /2014

Mestna občina Maribor
župan
dr. Andrej FIŠTRAVEC

R

Mestna občina Maribor, Ul. heroja Staneta 1, Maribor, matična številka: 5883369, ID za DDV: SI12709590, ki jo zastopa župan dr. Andrej Fištravec, (v nadaljnjem besedilu : lastnik)
in

Nova ljudska stranka Slovenije, Grajska ulica 7, 2000 Maribor, matična številka: 4067312000, ID za DDV: 90398378, ki jo zastopa predsednik Željko Vogrin, (v nadaljevanju: uporabnik oz. najemnik)

skleneta



**ANEKS št. 1 K POGODBI O UPORABI
POSLOVNIH PROSTOROV**

Mestna občina Maribor MESTNA UPRAVA	Sig. zn.: 070702
Prejeto: 30.01.2018	Št. prilog:
Št. zad.: 35210-83/2014	
V seznanitev:	Vrednost:

1. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata :

- da ima najemnik sklenjeno pogodbo za uporabo poslovnih prostorov na Grajski ulici 7, za kar je bila sklenjena pogodba št. 35210-83/2014 z dne 28.11.2014.
- da se sklepa predmetni aneks k pogodbi o uporabi poslovnih prostorov zaradi dodelitev dodatne pisarne št. 101, ki je trenutno nezasedena.

2. člen

Spremeni se drugi stavek 2. člena pogodbe in sicer tako, da sedaj glasi:

Prostori, ki so predmet te pogodbe obsegajo pisarni 101 in 102 v izmeri 52,43 m² in skupne prostore (sanitarij, hodnikov) v izmeri 11,169 m² tako da skupna izmera poslovnih prostorov znaša 63,64 m².

3. člen

Spremeni se prvi in drugi stavek 5. člena pogodbe in sicer tako, da sedaj glasi :

Najemnik se obvezuje plačevati za uporabo poslovnega prostora mesečno najemnino, v višini **318,20 EUR** (z besedo: tristoosemnajst evrov 20/100).

Najemnina, katero je dolžan plačati najemnik znaša na dan podpisa pogodbe za m² poslovnega prostora 5,00 EUR in je določena izkustveno.

4. člen

Aneks začne veljati z dnem, ko ga podpišeta obe pogodbeni stranki, uporablja pa se od 01.02.2018. Vsa ostala določila pogodbe ostanejo nespremenjena.

5. člen

Aneks je sklenjen v 4 (štirih) izvodih, od katerih prejmeta vsaka od pogodbenih strank po dva izvoda.

6. člen

Morebitne spore bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, v primeru spora je pristojno sodišče v Mariboru.

Št.:

Datum: 29.1.2018

NAJEMNIK:

NOVA LJUDSKA STRANKA SLOVENIJE

PREDSEDNIK
Željko VOGRIN

Št.: 35210-83/2014

Datum: 03.02.2018

NAJEMODAJALEC:

MESTNA OBČINA MARIBOR

ŽUPAN
Dr. Andrej FIŠTRAVEC




7 a
11/18

Številka: 35210-83/2014-22

Datum: 10.05.2023



V00440320

 Mestna občina Maribor MESTNA UPRAVA	Sig. zn.: 020204
Prejeto: 25.05.2023	Št. prilog:
Št. zad.: 35210-83/2014	
V seznanitev:	Vrednost:

Najemodajalec: **MESTNA OBČINA MARIBOR**, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor,
ki jo zastopa župan Aleksander Saša ARSENOVIČ,
matična številka: 5883369000
ID št. za DDV: SI12709590
(v nadaljnjem besedilu: najemodajalec)

In

Najemnik: Lista Franca Kanglerja – Nova ljudska stranka Slovenije, Grajska
ulica 7, 2000 Maribor, **sedaj**
SLOVENSKA DEMOKRATSKA STRANKA, Trstenjakova 8, 1000 Ljubljana,
ki jo zastopa predsednik Ivan JANŠA,
matična številka: 5299446000
ident. št. za DDV: SI 13843214
(v nadaljnjem besedilu: najemnik),

dogovorita in skleneta naslednji

ANEKS št. 2 K POGODBI O UPORABI POSLOVNIH PROSTOROV

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma sporazumno ugotavljata:

- da sta najemodajalec in Županova lista, Cesta proletarskih brigad 67, 2000 Maribor, dne 28. 11. 2014 sklenila Pogodbo o uporabi poslovnih prostorov št. 35210-83/2014, za najem poslovnega prostora na naslovu Grajska ulica 7 v Mariboru, ki v naravi predstavlja pisarno s souporabo skupnih prostorov, v skupni površini 23,79 m², za dogovorjeno mesečno najemnino;
- da se je Županova lista preimenovala v Novo ljudsko stranko Slovenije, kasneje pa v Listo Franca Kanglerja – Novo ljudsko stranko Slovenije;
- da sta najemodajalec in Nova ljudska stranka Slovenije dne 29.1.2018 sklenila Aneks št. 1 k pogodbi iz prve alineje zaradi povečanja najemne površine z dodatno pisarno št. 101, tako da skupna površina najema zanaša 63,64 m²;
- da je Slovenska demokratska stranka najemodajalca po e-pošti, dne 18.4.2023, obvestila o pripojitvi Liste Franca Kanglerja – Nove ljudske stranke Slovenije k Slovenski demokratski stranki, dne 10.5.2023 pa o izdaji odločbe pristojnega ministrstva o pripojitvi;

- da je Republika Slovenija, Ministrstvo za notranje zadeve dne 9. 5. 2023 izdalo odločbo številka 2153-11/2006/60 (134-03) s katero je v register političnih strank vpisalo pripojitev politične stranke Lista Franca Kanglerja – nova ljudska stranka Slovenija k politični stranki Slovenska demokratska stranka, Listo Franca Kanglerja – nova ljudska stranka Slovenija pa izbrisalo iz registra političnih strank,
- da s prej navedeno odločbo politična stranka Slovenska demokratska stranka postane pravna naslednica politične stranke Lista Franca Kanglerja – nova ljudska stranka Slovenija v skladu s drugim odstavkom 14. člena in šestim odstavkom 17. člena, v zvezi s prvim odstavkom 12. člena Zakona o političnih strankah (Uradni list RS, št.100/05 – uradno prečiščeno besedilo, 103/07, 99/13 in 46/14);
- da ta aneks sklepata zaradi uskladitve pogodbe o uporabi poslovnih prostorov s statusnimi spremembami najemnika.

2. člen

V najemni pogodbi se spremenijo podatki pogodbene stranke – najemnika in se nadomestijo z novimi:

SLOVENSKA DEMOKRATSKA STRANKA, Trstenjakova 8, 1000 Ljubljana, matična številka.: 5299446000, ident. št. za DDV.: SI 13843214.

3. člen

Vsa ostala določila Pogodbe o uporabi poslovnih prostorov številka 35210-83/2014 in Aneksa št. 1, ostanejo v veljavi nespremenjena.

4. člen

Ta aneks je sklenjen, ko ga podpišeta obe pogodbeni stranki in velja od 1.6.2023 dalje ter je sestavni del Pogodbe o uporabi poslovnih prostorov številka 35210-83/2014. Napisan je v 4-ih enakih izvodih, od katerih prejme najemodajalec 3 izvode in najemnik 1 izvod.

NAJEMNIK:

SLOVENSKA DEMOKRATSKA STRANKA

Ivan JANŠA

predsednik



NAJEMODAJALEC:

MESTNA OBČINA MARIBOR

Aleksander Saša ARSENOVIČ

župan





MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Številka: 35210-83/2014-34

Datum: 14. 10. 2024



Na podlagi 24. člena Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US, 87/11 – ZMVN-A in 90/21 – SZ-1E, v nadalj.: ZPSP) in smiselno uporabo četrtega odstavka 29. člena Zakona o stvarem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 s posodobitvami, v nadalj.: ZSPDLSL-1), v zadevi odpovedi pogodbe o uporabi poslovnih prostorov

ODLOČAM

1. Najemodajalec Mestna občina Maribor najemniku SLOVENSKA DEMOKRATSKA STRANKA, Trstenjakova ulica 8, 1000 Ljubljana, matična številka 5299446000, davčna številka SI13843214, **odpoveduje** Pogodbo o uporabi poslovnih prostorov, št. pogodbe 35210-83/2014, sklenjene dne 28.11.2014, s pripadajočimi dodatki: Aneks št. 1, sklenjen dne 06.02.2018 in Aneks št. 2, z dne 10.05.2023, za poslovni prostor in pripadajoče skupne prostore (sanitarije, hodniki), v skupni izmeri 63,64 m², ki so del poslovnega prostora z ID znakom 657-1296-10, v I. nadstropju stavbe na Grajski ulici 7 v Mariboru, z odpovednim rokom 1 leto.
2. Odpoved pogodbe o uporabi poslovnih prostorov iz prejšnje točke se vložijo sodno, s predlogom za izdajo naloga o izpraznitvi.

Obrazložitev: Najemodajalec Mestna občina Maribor in najemnik SLOVENSKA DEMOKRATSKA STRANKA imata sklenjeno najemno razmerje za najem poslovnega prostora in pripadajoče skupne prostore (sanitarije, hodniki), na naslovu Grajska ulica 7 v Mariboru, s pogodbeno površino 63,64 m², na podlagi pogodbe o uporabi poslovnih prostorov, št. pogodbe 35210-83/2014, sklenjene dne 28.11.2014 (v nadaljevanju: najemna pogodba) in pripadajočimi dodatki: Aneks št. 1, sklenjen dne 06.02.2018 in Aneks št. 2, z dne 10.05.2023.

Najemnik v poslovnem prostoru opravlja dejavnost političnih organizacij, šifra dejavnosti 94.920 (Uredba o uvedbi in uporabi standardne klasifikacije dejavnosti, Ur. l. RS, št. 2/2002) in za najem plačuje mesečno najemnino v višini 391,66 EUR.

Iz prvega odstavka 4. člena pogodbe o uporabi poslovnih prostorov izhaja, da je pogodba o uporabi poslovnih prostorov sklenjena za nedoločen čas in lahko preneha sporazumno vsak čas, z odpovedjo in odstopom od pogodbe. Prav tako lahko obe pogodbeni stranki brez razloga odpoveata najemno pogodbo z odpovednim rokom eno leto.

24. člen ZPSP predpisuje, da najemna pogodba sklenjena za nedoločen čas, preneha z odpovedjo. Drugi odstavek istega člena predpisuje, da odpovedni rok ne sme biti krajši od enega leta.

26. člen ZPSP predpisuje, da se pogodba o najemu poslovnih prostorov odpoveduje sodno.

Četrti odstavek 29. člena ZSPDLS-1 določa, da o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti (kamor spada tudi oddaja v najem) odloči in sklene pravni posel organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti t.j. župan. Smiselno se ta določba uporablja tudi za prenehanje pravnega posla.

Ker ima najemodajalec izkazane lastne potrebe po navedenem poslovnem prostoru, odpoveduje najemno pogodbo oz. razmerje. Za odpoved najemnega razmerja sicer najemodajalec ne potrebuje navajati razlogov.

Aleksander Saša ARSENOVIČ

ŽUPAN





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
SEKRETARIAT ZA SPLOŠNE
ZADEVE
Služba za pravne zadeve

ODPRAVEK
10-02-2025

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: http://www.maribor.si
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 493-12/2025-2
Datum: 7. 02. 2025

OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
Cafova 1
2000 MARIBOR

OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU

10 02 2025

Priloge pripravljene po razpisni listi
FUM - pravno brezpogojno prepisano

V. V. V. V.

PREDLAGAJOČA
STRANKA:

MESTNA OBČINA MARIBOR, Ul. heroja Staneta 1, Maribor, ki jo
po generalnem pooblastilu št. Su 5/2017-22 zastopa Petra Žel,
univ. dipl. prav.

P. Žel



NASPROTNA STRANKA: SLOVENSKA DEMOKRATSKA STRANKA, Trstenjakova ulica 8,
1000 Ljubljana, matična št.: 5299446000, Davčna št.: SI
13843214

PREDLOG ZA IZDAJO NALOGA O IZPRAZNITVI

poslovnega prostora, Grajska ulica 7,
Maribor
pct uporabnina 4.789,20 EUR
2 x,
8x priloge, 2 x

Takse prosto po 10. čl. ZST-1



I.

Predlagajoča stranka je kot najemodajalka na podlagi najemne pogodbe št. 3521-83/2014 z dne 28.11.2014, Aneksa št. 1 z dne 6.2.2018 ter Aneksa št. 2 z dne 10.5.2023 z nasprotno stranko kot najemnikom sklenila Najemno pogodbo o najemu poslovnega prostora v Mariboru, v stavbi na naslovu Grajska ulica 7, v izmeri 63,64 m², za dejavnosti: Dejavnost političnih organizacij.

Dokaz:

- Najemna pogodba št. 3521-83/2014 z dne 28.11.2014
- Aneks št. 1 k uporabi poslovnih prostorov z dne 6.2.2018
- Aneks št. 2 k uporabi poslovnih prostorov z dne 10.5.2023
- redni izpisek iz zk za nepremičnino z ID znakom: del stavbe 657-1296-10

II.

Predlagajoča stranka pojasnjuje, da se je Županova lista preimenovala v Novo ljudsko stranko Slovenije, kasneje pa v Listo Franca Kanglerja-Novo ljudsko stranko Slovenije. Slovenska demokratska stranka je predlagajočo stranko po e-pošti dne 18.4.2023 obvestila o pripojitvi Liste Franca Kanglerja-Nove ljudske stranke Slovenije k Slovenije demokratski stranki, dne 10.5.2023 pa o izdaji odločbe pristojnega ministrstva o pripojitvi. Republika Slovenija, Ministrstvo za notranje zadeve je dne 9.5.2023 izdalo odločbo števila 2153-11/2006/60(134-30), s katero je v register političnih strank vpisalo pripojitev politične stranke Lista Franca Kanglerja-nova ljudska stranka Slovenija k politični stranki Slovenska demokratska stranka, Listo Franca Kanglerja-nova ljudska stranka Slovenija pa izbrisalo iz registra političnih strank. S prej navedeno odločbo je politična stranka Slovenska demokratska stranka postala pravna naslednica politične stranke Lista Franca Kanglerja-nova ljudska stranka Slovenija v skladu s drugim odstavkom 14.člena in šestim odstavkom 17.člena, v zvezi s prvim odstavkom 12.člena Zakona o političnih strankah (Uradni list RS, št. 100/5, 103/07, 99/13 in 46/14).

Dokaz:

- e-pošta z dne 18.4.2023
- e-pošta z dne 10.5.2025,
- odločba RS števila 2153-11/2006/60(134-30) z dne 9.5.2023

III.

Skladno s 4. členom najemne pogodbe sta se stranki dogovorili, da je najemna pogodba sklenjena za nedoločen čas z odpovednim rokom 1 leto.

Predlagajoča stranka lahko skladno s sklenjeno najemno pogodbo, kot tudi na podlagi Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (ZPSPP, ki se še vedno uporablja za pogodbe, sklenjene na njegovi podlagi pred 19.6.2021) kadarkoli odpove sklenjeno najemno pogodbo za nedoločen čas brez razloga na strani najemnika. Pogodba pa preneha s potekom odpovednega roka. Predlagajoča stranka tako na podlagi 24. čl. ZPSPP in 4. čl. sklenjene najemne pogodbe sodno odpoveduje med strankama sklenjeno Pogodbo o uporabi poslovnih prostorov z dne 28.11.2014, Aneksa k pogodbi o uporabi poslovnih prostorov z dne 6.2.2018 in Aneksa k pogodbi o uporabi poslovnih prostorov z dne 10.5.2023, z 1- letnim odpovednim rokom.

Skladno z določbo 1. odst. 26. čl. ZPSPP se najemna pogodba za poslovne prostore odpoveduje sodno s tožbo. Predlagajoča stranka tako podaja sodno odpoved Pogodbo o uporabi poslovnih prostorov z dne 28.11.2014, Aneksa k pogodbi o uporabi poslovnih prostorov z dne 6.2.2018 ter Aneksa k pogodbi o uporabi poslovnih prostorov z dne 10.5.2023, za poslovni prostor z ID znakom: del stavbe 657-1296-10 (ID 6346628) na naslovu Grajska ulica 7, Maribor, v 1. nadstropju, v izmeri 63,64m².



Dokaz:

- Odločitev župana št.: 35210-83/2014/2014-34 z dne 14.10.2024

IV.

Skladno z določbo 2. odst. 24. čl. ZPSPP preneha najemno razmerje na podlagi odpovedi s potekom odpovednega roka, ki ne sme biti krajši od enega leta. V skladu s sodno prakso, začne odpovedni rok v primeru sodne odpovedi najemne pogodbe za poslovni prostor teči od vročitve odpovedi sopogodbenu (sodba III lps 40/2014).

V skladu z določilom 2. odst. 24. člena ZPSPP, in 1. odst. 4. člena najemne pogodbe, predlagajoča stranka to pogodbo sodno odpoveduje z 1- letnim odpovednim rokom. V skladu s 1. odstavkom 4. člena najemne pogodbe, odpovedni rok začne teči s 1. v mesecu. Eno letni odpovedni rok tako v konkretnem primeru začne teči od 1. v mesecu po vročitvi sodne odpovedi nasprotni stranki.

Predlagajoča stranka zahteva, da ji nasprotna stranka po preteku odpovednega roka, izroči najeti poslovni prostor v posest, prost oseb in stvari ter v stanju, v kakršnem ga je prevzela.

Glede na 1- letni odpovedni rok mora nasprotna stranka najeti poslovni prostor izprazniti v roku 1 leta, ki začne teči 1. v mesecu po vročitvi sodne odpovedi nasprotni stranki in ga prostega oseb in stvari izročiti predlagajoči stranki.

Dokaz:

- kot doslej

Glede na navedeno predlagajoča stranka naslovnemu sodišču predlaga in izda naslednji

sklep:

1. Pogodba o uporabi poslovnih prostorov, št. 3521-83/2014 z dne 28.11.2014, Aneks št. 1 z dne 6.2.2018 ter Aneks št. 2 z dne 10.5.2023 , sklenjen med Mestno občino Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor in SLOVENSKO DEMOKRATSKO STRANKO, Trstenjakova ulica 8, 1000 Ljubljana, matična št.: 5299446000, Davčna št.: SI 13843214, za poslovni prostor z ID znakom: del stavbe 657-1296-10 (ID 6346628) na naslovu Grajska ulica 7, Maribor, v 1. nadstropju, v izmeri 63,64 m², se odpove z 1- letnim odpovednim rokom, ki začne teči 1. v mesecu po vročitvi.
2. Nasprotna stranka, SLOVENSKA DEMOKRATSKA STRANKA, Trstenjakova ulica 8, 1000 Ljubljana, matična št.: 5299446000, Davčna št.: SI 13843214, je dolžna po preteku 1- letnega odpovednega roka, ki začne teči 1. v mesecu po vročitvi, izprazniti poslovni prostor z ID znakom: del stavbe 657-1296-10 (ID 6346628) na naslovu Grajska ulica 7, Maribor, v 1. nadstropju, v izmeri 63,64m², ki ga zaseda po sklenjeni Pogodbi o uporabi poslovnih prostorov, št. 3521-83/2014 z dne 28.11.2014, Aneksa št. 1 z dne 6.2.2018 ter Aneksa št. 2 z dne 10.5.2023 in ga prostega oseb in stvari ter v stanju, v kakršnem ga je prevzela, izročiti v posest predlagajoči stranki, pod izvršbo.
3. Nasprotna stranka je dolžna predlagajoči stranki povrniti vse stroške tega postopka, v roku 15- dni, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi.

MESTNA OBČINA MARIBOR



REPUBLIKA
SLOVENIJA
OKRAJNO
SODIŠČE
MARIBOR

I Pl 4/2025

SKLEP

(nalog o izpraznitvi poslovnega prostora)

Okrajno sodišče v Mariboru je po okrožni sodnici svétnici Ireni Mohorko Hernja,

v pravdni zadevi tožeče stranke: **MESTNA OBČINA MARIBOR**, Ulica heroja Staneta 1, Maribor, ki jo po generalnem pooblastilu zastopa Su 5/2017-22 zastopa Petra Žel,

zoper toženo stranko: **SLOVENSKA DEMOKRATSKA STRANKA**, Trstenjakova ulica 8, Ljubljana, matična številka: 5299446000,

zaradi odpovedi najemne pogodbe in izpraznitve poslovnega prostora,

izven naroka, **17. marca 2025,**

SKLENILO:

- I. Pogodba o uporabi poslovnih prostorov št. 3521-83/2014 z dne 28. 11. 2014, Aneks št. 1 z dne 6. 2. 2018 ter Aneks št. 2 z dne 10. 5. 2023, sklenjen med tožečo stranko Mestno občino Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor, in toženo stranko Slovensko demokratsko stranko (pravno naslednico Županove liste), Trstenjakova ulica 8, Ljubljana, matična številka: 529944600, davčna številka: SI 13843214, za poslovni prostor z ID znakom: del stavbe 657-1296-10 (ID 6346628) na naslovu Grajska ulica 7, Maribor, v 1. nadstropju v izmeri 63,64m² se razveže.
- II. Tožena stranka je dolžna roku enega leta, ki začne teči 1. v mesecu po vročitvi tega sklepa najet poslovni prostor z ID znakom: del stavbe 657-1296-10 (ID 6346628) na naslovu Grajska ulica 7, Maribor, v 1. nadstropju v izmeri 63,64m² izprazniti in ga prostega oseb in stvari ter v stanju, v kakršnem ga je prevzela, izročiti v posest tožeči stranki.

OBRAZLOŽITEV:

1. Tožeča stranka je 10. 2. 2025 vložila tožbo s predlogom za izdajo (izpraznitvenega) naloga. Navaja, da sta dne 28. 11. 2014 tožeča stranka Mestna Občina Maribor kot najemodajalec ter tožena stranka kot najemnik sklenila najemno pogodbo št. 3521-83/2014 za najem poslovnega prostora z ID znakom: del stavbe 657-1296-10 (ID 6346628) na naslovu Grajska ulica 7, Maribor, v 1. nadstropju v izmeri 63,64m² in sicer za dejavnost političnih organizacij. Najemna pogodba je bila sklenjena za nedoločen čas z odpovednim rokom 1 leto. Kasneje sta bila sklenjena še dva aneksa in sicer Aneks št. 1 z dne 6. 2. 2018 ter Aneks št. 2 z dne 10. 5. 2023. Tožeča stranka v svojih navedbah pojasnjuje, da se je Županova lista (politična stranka, ki je s tožečo stranko sklenila najemno pogodbo) preimenovala v Novo ljudsko stranko Slovenije, kasneje pa v Listo Franca Kanglerja – Novo ljudsko stranko Slovenije. Slednjo je Slovenska demokratska stranka po e-pošti dne 18. 4. 2023 obvestila o njeni pripojitvi k toženi stranki, dne 10. 5. 2023 pa še o izdaji odločbe pristojnega ministrstva o pripojitvi. Dne 9. 5. 2023 je namreč Republika Slovenija, Ministrstvo za notranje zadeve izdalo odločbo št. 2153-11/2006/60(134-30), s katero je v register političnih strank vpisalo pripojitev politične stranke Lista Franca Kanglerja – Nova ljudska stranka k politični stranki Slovenska demokratska stranka. Istočasno pa politično stranko Lista Franca Kanglerja – Nova ljudska stranka izbrisalo iz registra političnih strank, kar pomeni, da je s prej navedeno odločbo Slovenska demokratska stranka postala pravna naslednica politične stranke Lista Franca Kanglerja – Nova ljudska stranka v skladu z drugim odstavkom 14. člena in šestim odstavkom 17. člena v povezavi s prvim odstavkom 12. člena Zakona o

političnih strankah.

2. Tožeča stranka torej toženi stranki v skladu z določbami 24. in 26. člena Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (v nadaljevanju ZPSPP) sodno odpoveduje najemno pogodbo za najem poslovnega prostora z ID znakom: del stavbe 657-1296-10 (ID 6346628) na naslovu Grajska ulica 7, Maribor, v 1. nadstropju v izmeri 63,64m², parcelna številka 1333. V skladu z 29. členom ZPSPP tožeča stranka zahteva odpoved najemne pogodbe in izpraznitev poslovnega prostora v 1-letnem odpovednem roku.
3. Najemna pogodba za poslovne prostore, ki je bila sklenjena za nedoločen čas, preneha z odpovedjo (prvi odstavek 24. člena ZPSPP). Na podlagi odpovedi preneha najemno razmerje s potekom roka, ki ga določa najemna pogodba (odpovedni rok). Ta rok ne sme biti krajši od enega leta (drugi odstavek 24. člena ZPSPP). Pogodba o najemu poslovnih prostorov se odpoveduje sodno (prvi odstavek 26. člen ZPSPP). V odpovedi mora biti navedeno, do katerega dne se mora najemnik izseliti iz poslovne stavbe oziroma poslovnih prostorov in jih izročiti najemodajalcu, oziroma do katerega dne jih je najemodajalec dolžan prevzeti (drugi odstavek 26. člena ZPSPP).
4. V skladu z 2. odstavkom 29. člena ZPSPP izda sodišče na podlagi odpovedi najemodajalca in zahteve za izpraznitev poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora nalog o izpraznitvi poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora, če izhaja iz odpovedi ali zahteve in iz najemne pogodbe oz. dokazil iz 28. člena istega zakona, da ima najemodajalec pravico odpovedati ali zahtevati izpraznitev poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora. Za nalog o izpraznitvi poslovnega prostora se siniselno uporabljajo določbe Zakona o pravnem postopku (ZPP), ki se nanašajo na plačilni nalog (3. odstavek 29. člena ZPSPP).
5. Sodišče je glede na obrazloženo na podlagi podane odpovedi najemne pogodbe za poslovne prostore tožeče stranke (poslovne prostore z ID znakom: del stavbe 657-1296-10 (ID 6346628) na naslovu Grajska ulica 7, Maribor, v 1. nadstropju v izmeri 63,64m², parcelna številka 1333) in njegove zahteve za izpraznitev navedenih poslovnih prostorov upošteva citirane določbe 24., 26. in 29. člena ZPSPP izdalo nalog za izpraznitev poslovnih prostorov na podlagi 29. člena ZPSPP.

PRAVNI POUK:

1. Zoper nalog o izpraznitvi je dovoljen ugovor v roku 8 dni od prejema pisnega odpravka tega sklepa. Prepozno vložen ugovor bo sodišče zavrglo (2. odstavek 433. člena ZPP). Če se ugovor pošlje priporočeno po pošti, velja dan oddaje na pošto za dan vročitve sodišču. Ugovor se vloži pisno v

dveh izvodih pri Okrajnem sodišču v Mariboru. Ugovor mora biti obrazložen, stranka mora v njem navesti dejstva, s katerimi ga utemeljuje in predlagati dokaze, sicer se šteje, da je neutemeljen (435. člen ZPP). V primeru utemeljenega ugovora bo sodišče postopek nadaljevalo po pravilih rednega pravnega postopka. Če se ugovor pošlje sodišču priporočeno po pošti, velja dan oddaje na pošto, za dan vročitve sodišču.

2. Če se nalog o izpraznitvi poslovnega prostora izpodbija samo glede stroškov, se sme izpodbijati samo s pritožbo. Pritožbo je potrebno vložiti pisno pri Okrajnem sodišču v Mariboru, v treh izvodih, v roku 15 dni od dne vročitve tega sklepa. Pritožba mora vsebovati navedbo sklepa, zoper katerega se vlaga, izjavo, da se sklep izpodbija v celoti ali določenem delu, pritožbene razloge in podpis pritožnika (335. člen ZPP). Če je pritožba nerazumljiva ali ne vsebuje vsega, kar je treba, da bi se lahko obravnavala, jo sodišče zavrže, ne da bi pozivalo vložnika, naj jo popravi ali dopolni (336. člen ZPP). Ob vložitvi pritožbe mora biti plačana sodna taksa. Če sodna taksa ni plačana niti v roku, ki ga določi sodišče v nalogu za njeno plačilo, in tudi niso podani pogoji za oprostitev, odlog ali obročno plačilo sodnih taks, se šteje, da je pritožba umaknjena (3. odstavek 105. a člena ZPP). Če se pritožba vloži po pooblaščenca, mora ta biti odvetnik ali druga oseba, ki je opravila pravniški državni izpit, sicer sodišče pritožbo kot nedovoljeno zavrže (89. člen ZPP). Če se pritožba pošlje sodišču priporočeno po pošti, velja dan oddaje na pošto, za dan vročitve sodišču.

Maribor, 17. marec 2025

Okrožna sodnica - svétnica
Irena Mohorko Hernja, l.r.

Ta prepis je soglasen z izvornikom.
Podpis pristojnega glavarca sodišča

