

## **Obrazložitev Cenika občasne uporabe prostorov in storitev Grad Štanjel 2025**

V skladu z 23. členom Koncesijske pogodbe za izvajanje javne službe upravljanja s spomeniški območji in varstva nepremične dediščine v Občini Komen cene ter njihove spremembe potrjuje Občinski svet Občine Komen na predlog župana.

Zadnji sprejeti cenik občasne uporabe prostorov in storitev Gradu Štanjel je stopil v veljavo s 1. januarjem 2024. V tem času so se zgodile pomembne spremembe v obsegu upravljanih prostorov, zato prosimo za obravnavo predlog Cenika občasne uporabe prostorov in storitev Grad Štanjel 2025. Na pobudo po dodatni obrazložitvi cenika pošiljamo le-tega na Odbor za kmetijstvo, turizem, medobčinske in mednarodne odnose ter prosimo za obravnavo na seji Občinskega sveta Občine Komen.

Z dokončanjem obnove Gradu Štanjel v juniju 2025 bo z Aneksom h Koncesijski pogodbi večji del objekta prenesen v upravljanje, kar vključuje tudi nove, obnovljene prostore, namenjene različnim oblikam uporabe. Med njimi so prostori, ki omogočajo razvoj in izvajanje kongresnega turizma, kar predstavlja razširitev dejavnost v okviru ponudbe Gradu Štanjel. Novi prostori so: Dvorana Kobencl, v okviru katere s premično steno razdelimo dvorano na dvorano Ana ter dvorano Krištof, Poročna Sobana in Kreativni center Štanjel (2 prostora za občasno uporabo, 2 pa sta potrebna sanacije ali dolgoročnega razvlaževanja).

Na podlagi navedenega se predlaga sprejem svežega Cenika občasne uporabe prostorov in storitev Gradu Štanjel za leto 2025, ki bodo odražali dejansko stanje, širšo ponudbo ter nove poslovne in turistične usmeritve gradu.

### **UPORABNINA PROSTOROV**

V primerjavi s cenikom, je pričel veljati s 1.1.2024 dalje, predlagamo naslednje spremembe, ki so v nadaljevanju tudi predstavljene:

- zvišanje cen pavšala in pokritja stroškov čiščenja vsakokratne uporabe po dogodku v višini dviga inflacije za 4,1 % (vir: SURS; <https://www.stat.si/inflacija>; od decembra 2023 do septembra 2025),
- dodana je Dvorana Kobencl (vključno z Dvorano Ana ter Dvorano Krištof)
- dodan je prostor Kobdiljski stolp – razgledna ploščad
- dodan je prostor Atrij nad stopnicami, ki vodijo na promenado
- dodana sta dva večnamenska prostora Kreativni center Štanjel
- dodano je preimenovanje mansarde Kvadratnega stolpa v Dvorano Karel

Cene uporabnine obstoječih prostorov so ostale nespremenjene. Cene uporabnine novih prostorov so bile sorazmerno z obstoječim cenikom preračunane na m<sup>2</sup> prostora ter ob tem upoštevana analiza cen primerljivih prostorov na trgu. Čas uporabe se (kakor do sedaj) deli na čas do 4 ure in nad 4 ure oz. cel dan ter na poletno in zimsko obdobje. Uporaba prostora do 4 ure predstavlja 60 % cene uporabe prostora za cel dan, zaokroženo na prvo zgodnjo desetico.

Novost v ceniku je uporabnina Atrija nad zunanjimi stopnicami, ki vodijo na promenado za potrebe koncertov (kot na primer glasbena skupina ob otvoritvi Gradu ali predstava v okviru poletnega Festivala). Cena je sestavljena iz okvirno 20 % cene dvorišča do 4 ure uporabe.

Novost v ceniku je tudi Kobdiljski stolp – razgledna ploščad v namen romantičnih trenutkov (zaroka) ali pogostitve z mizo za dva, cena je izračunana iz okvirno 20 % cene Poročne sobane.

Novost v ceniku so novi prostori v namen izvajanja kongresnega turizma, dvorana Kobencl, ki se lahko s premično steno razdeli na dvorano Ana ter dvorano Krištof. Cena je preračunana sorazmerno glede na obstoječi cenik iz cene na m<sup>2</sup> (zaokroženo na prvo zgodnjo desetico) ter na podlagi analize trga primerljivih dvoran iz bližnje in širše okolice.

Novost v ceniku sta tudi prenovljena prostora Kreativnega centra Štanjel, ki sta namenjena predvsem različnim razstavam, ki kakorkoli vsebinsko predstavljajo srednjeveško vasico Štanjel ter Grad Štanjel. Kot vsi prostori, je tudi za oba Kreativna centra Štanjel cena izračunana iz tržne analize cen prostorov (4 eur na m<sup>2</sup> na mesec). Z vidika namenske uporabe dotičnega objekta Kreativni center Štanjel, zlasti zaradi izvedbe razstav in drugih vsebin, ki po svoji naravi ne morejo biti enodnevne, se namreč kaže težnja po uvedbi mesečne uporabnine, ki omogoča preglednejše, trajnejše in gospodarnejše upravljanje s prostori Gradu Štanjel.

Dodali smo uporabnino za razgledno ploščad na Kobdiljskem stolpu, saj mnenja mladoporočencev in dodatnih povpraševanj kažejo na priložnost trženja inovativnih kotičkov, ki bi bile zanimive npr. za zaroke, itd.

Dodatna ura uporabe v ceniku pomeni, da v kolikor uporabnik ne zapusti prostora ob uri, ki je navedena v vlogi za rezervacijo, se mu obračuna vsaka dodatna ura uporabe v višini 20 % cene uporabnine za prostor do 4 ure.

Občina Komen kot lastnik objektov je oproščena plačila uporabnine.

Storitve, ki niso sestavni del osnovne postavitve prostora ter opreme in jih mora upravljalec na željo naročnika naročiti pri zunanjih izvajalcih, se obračunajo po dejansko opravljenem delu oziroma izvedenih storitvah povišane za DDV.

Društva v interesu Občine Komen kot tudi javni zavodi, vzgojno-izobraževalne organizacije in druge nepridobitne nevladne organizacije, ki imajo sedež v občini Komen oz. imajo sedež v eni od kraško-brkinskih občin in delujejo na območju Občine Komen, imajo določeno uporabnino v višini pavšala fiksnih obratovalnih stroškov, pripada jim tudi 50 % popust pri uporabi opreme. Pavšalni znesek uporabnine za pokrivanje fiksnih stroškov obratovanja je povišan za inflacijsko stopnjo 4,1 %, zaokrožen navzgor na prvo desetico za enostavnejše trženje in rokovanje z informacijami. Uporabnik prejme v uporabo prostor s pripadajočo opremo iz Priloge 1 cenika, brez osnovne postavitve prostora navedene v prilogi. Stroški dodatnih storitev (vključno s stroški vsakokratnega čiščenja po dogodku) se ravno tako obračunajo po ceniku.

Osebe javnega prava za opravljanje javnih nalog, nevladne organizacije, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu, za opravljanje tistih dejavnosti, za katere jim je podeljen status, socialnim podjetjem ali nepridobitnim pravnim osebam, kot so opredeljena v zakonu, ki ureja socialno podjetništvo, v obsegu, ki je potreben za opravljanje dejavnosti (več o izjemah v 68.členu ZSPDSLS-1), imajo določeno uporabnino v višini pavšala fiksnih obratovalnih stroškov, pripada jim tudi 50 % popust pri uporabi opreme. Uporabnik prejme v uporabo prostor s pripadajočo opremo iz Priloge 1 cenika, brez osnovne postavitve prostora navedene v prilogi. Stroški dodatnih storitev (vključno stroški vsakokratnega čiščenja po dogodku) se ravno tako obračunajo po ceniku.

Uporabnina za opremo v primerjavi s prejšnjim cenikom ostaja nespremenjena. V rubriki Ostale storitve so (1) storitve organizacije in priprave prostora, ki se razlikujejo od osnovne postavitve

prostora in zahtevajo dodatno delo zaposlenih glede na naročila uporabnika, (2) storitve čiščenja, ki so v predlogu cenika revalorizirane z 4,1 % inflacijsko stopnjo glede na veljaven cenik ter (3) storitve, kjer je na dogodku potreben dodaten kader upravljalca (npr. dežurstvo), ki ostaja nespremenjen glede na veljaven cenik.

Upravljalca si pridružuje pravico odkloniti oddajo dvorane, če bi bile zahteve nerazumne ali dogodek uporabnika v nasprotju z Načrtom upravljanja spomeniškega območja Grad Štanjel, hišnim redom in statusom Gradu Štanjel kot spomenika kulturnega pomena.

Prav tako ponovno predlagamo, da se upravljalcu prostorov Gradu Štanjel poda možnost, da lahko brez potrditve občinskega sveta spremeni cene storitev vsakokrat veljavnega cenika do največ 50 % trenutno veljavne cene storitev. Razlog je v možnosti podajanja konkurenčne ponudbe pri različnih paketnih povpraševanjih (npr. najem več kakor enega prostora ali storitve), pri različnih povpraševanjih izjem (primer: zakupi prostorov tujih poslovnih subjektov ali pri tujih snemalnih ekipah, kjer je cena lahko višja..), pri povpraševanjih v zadnjem trenutku, itd.

Hkrati vam v vednost pošiljamo Hišni red ter Hišni red v času poročnega obreda, ki sta posodobljena z novimi poimenovanji grajskih prostorov.

Na podlagi zgoraj navedenega predlagamo občinskemu svetu v sprejem Cenik občasne uporabe prostorov in storitev Grad Štanjel 2025.

Pripravila:  
Katarina Kovač

dr. Karmen Rodman  
direktorica