



Na podlagi 62., 63., 64. in 65. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 11/18 in 79/18) in 19. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 31/18) Mestna občina Velenje, Titov trg 1, 3320 Velenje, objavlja

NAMERO O SKLENITVI NEPOSREDNE NAJEMNE POGODBE

1. Opis predmeta neposredne najemne pogodbe

Predmet oddaje v najem sta nepremičnini z ID znakom parcela 964 2482/1 v velikost 325 m² in parcela 964 2483, v velikosti 3.234 m², ki jih ima najemodajalec v zakupu. Nepremičnini se oddata v najem kot celota. Na nepremičnini ID znak 964 2482/1 stoji objekt: ID znak stavba 964 3627 (v nadaljevanju: predmetne nepremičnine). Objekt ima klet, visoko pritličje, nadstropje in mansardo; v kleti so gostinska soba, kuhinja, skladišče in sanitarije; v pritličju so prostori restavracije s teraso; restavracija ima 80 sedežev in 50 sedežev na terasi; v nadstropju je sejna soba z balkonom ter 7 namestitvenih sob v nadstropju in mansardi; skupna neto tlorisna površina znaša 703,04 m²; površina zemljišča pod stavbo znaša 325 m². V najem se daje neopremljen objekt.

Po odloku o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov v občini Velenje je pri nepremičnini z ID znakom parcela 964 2482/1 zaznamovano, da je Vila Herberstein razglašena za kulturni oz. zgodovinski spomenik (ID omejitve 11421423).

Najemnik bo objekt ID znak stavba 964 3627 (Vila Herberstein), ki se oddaja v najem, uporabljal za namen gostinskih storitev in nastanitveno dejavnost.

Predmetne nepremičnine se bodo oddale v najem za nedoločen čas, odpovedni rok je 6 mesecev.

2. Znesek izhodiščne najemnine

Izhodiščna najemnina za predmetne nepremičnine ni tržna in je določena na podlagi naslednjih izhodišč in okoliščin:

- da predmetne nepremičnine predstavljajo kulturni oz. zgodovinski spomenik, ki imajo poseben pomen in status ter za katere velja poseben režim upravljanja;
- da najemnik z najemno pogodbo prevzema vse stroške rednega, investicijskega vzdrževanja, obnavljanja in upravljanja, ki zagotavlja rabo predmetnih nepremičnin v skladu z njihovim namenom;
- da najemnik prevzema vsa tveganja, povezana z rabo predmetnih nepremičnin.

Izhodiščna najemnina znaša 409,30 € mesečno za leto 2020 in je določena po principu izračuna stavbne pravice: predvidena povprečna vrednost zemljišča x celotna površina x zahtevani letni donos 3,00% = letni donos : 12 mesecev, kar matematično predstavlja:

$$46,00 \text{ EUR} \times 3.559 \text{ m}^2 \times 3,00\% = 4.911,42 \text{ EUR} : 12 \text{ mesecev} = 409,30 \text{ EUR mesečno.}$$

Najemnina je oproščena plačila DDV po 2. odstavku 44. člena ZDDV-1 (Uradni list RS, št. št. 13/11 - uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 40/12 - ZUJF, 83/12, 14/13, 46/13 - ZIPRS1314-A, 101/13 - ZIPRS1415, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19). Najemnik in najemodajalec pa se lahko v skladu s 1. točko 45. člena ZDDV-1 dogovorita, da se bo za najem obračunal DDV po predpisani stopnji.

Najemnina se plačuje mesečno na podlagi izstavljenega računa. Najemodajalec bo račun izstavil najemniku praviloma do 15. v mesecu za tekoči mesec. Rok plačila računa je 15 dni od dneva izstavitve računa.

3. Rok za prejem ponudbe

Ponudniki posredujejo pisno ponudbo za sklenitev najemne pogodbe v zaprti ovojnici na naslov: Mestna občina Velenje, Titov trg 1, 3320 Velenje. Na ovojnici mora biti naveden naziv/ime ponudnika ter vidna oznaka »Ponudba za najem nepremičnin 964 2482/1 in 964 2483 - ne odpiraj«.

Rok za predložitev ponudb je 20 dni od dneva objave namere na spletni strani Mestne občine Velenje. Obravnavane bodo ponudbe, oddane priporočeno na pošto najkasneje do 24. ure zadnjega dneva roka za oddajo ponudb.

4. Sestavine ponudbe ter rok za sklenitev najemne pogodbe

V ponudbi mora ponudnik obvezno navesti svoje kontaktne podatke (poleg imena oz. naziva tudi naslov, telefonsko številko in elektronski naslov).

V primeru večih ponudb in/ali izjav bo z zainteresiranimi osebami izvedeno še pogajanje o ceni in o drugih pogojih pravnega posla.

Neposredna najemna pogodba bo za predmetne nepremičnine sklenjena po poteku najmanj 20 dni od objave te namere na spletni strani Mestne občine Velenje.

Župan lahko kadarkoli ustavi začetni postopek oddaje predmetnih nepremičnin v najem do sklenitve pravnega posla.

5. Kontaktna oseba in možnost ogleda

Za ogled nepremičnin, ki so predmet oddaje v najem, se je potrebno predhodno dogovoriti na Mestni občini Velenje, Urad za razvoj in investicije, Andrej Cankar, tel. št. 03 8961 634, od ponedeljka do petka med 8. in 13. uro, do zaključka te objave.

6. Drugi pogoji in posebnosti pravnega posla

Najemnik je dolžan s predmetnimi nepremičninami ravnati kot dober gospodar in mu pripadajo vse koristi, ki jih pridobi iz naslova predmetnih nepremičnin.

Najemnik se zavezuje, da bo najemodajalcu vsaj dvakrat mesečno omogočil brezplačno uporabo sejne sobe. Najemnik in najemodajalec bosta termine uporabe predhodno uskladila.

Najemnik izrecno soglaša, da ne glede na določbe Obligacijskega zakonika, najemnik s prevzemom predmetnih nepremičnin prevzame predmetne nepremičnine kot celoto ter njene posamične dele v izključno vzdrževanje, tako investicijsko vzdrževanje, kot tudi redno vzdrževanje in upravljanje, ki zagotavlja varno in funkcionalno rabo predmetnih nepremičnin in se zavezuje nositi tudi vse s tem povezane stroške.

Vzdrževanje in stroški vzdrževanja iz prejšnjega odstavka ne predstavljajo razloga za odpoved najemne pogodbe s strani najemnika, prav tako tudi ne podlage za zmanjšanje najemnine.

Najemnik odgovarja za vso škodo, ki bo nastajala na predmetnih nepremičninah in jo je dolžan takoj in brez odlašanja odpraviti.

Najemnik sme na podlagi predhodno pridobljenega soglasja najemodajalca na svoje stroške izvajati vse gradbene posege, ki morajo temeljiti na ustreznih upravnih dovoljenjih in soglasjih pristojnih institucij na področju varstva kulturne dediščine in o njihovem poteku obvestiti najemodajalca.

Najemodajalec pooblašča najemnika za pridobitev dovoljenj in soglasij, ki so v skladu z vsakokrat veljavno zakonodajo s področja graditve objektov potrebna za izvedbo posamezne investicije v predmetne nepremičnine ali investicijskega vzdrževanja le te pod pogoji, ki bodo določeni v najemni pogodbi.

Najemodajalec ne nosi nobenih stroškov v zvezi s kakršnimikoli gradbenimi ali drugimi posegi, ki jih izvrši najemnik, ne glede na to, ali gre za popravila, vzdrževanje ali investicijsko vzdrževanje.

Najemnik ne sme predmetne nepremičnine ali del predmetnih nepremičnin izročiti drugemu (podnajem).

Zavarovanje: Najemnik nosi vsa tveganja v zvezi z najemom predmetnih nepremičnin zaradi škode na objektih in napravah, kakor tudi tveganja, povezana z odgovornostjo do tretjih oseb iz naslova predmetnih nepremičnin. Najemnik je dolžan predmetne nepremičnine na svoje stroške zavarovati proti običajnim rizikom, kot so požar, potres, izliv vode, ipd. in vinkulirati zavarovalne police v korist najemodajalca. Če najemnik predmetnih nepremičnin ne zavaruje skladno z določili najemne pogodbe, odgovarja najemodajalcu za vso škodo, ki nastane na predmetnih nepremičninah, ne glede na vzrok nastanka škode. Najemodajalec ne nosi nobenih rizikov iz naslova poškodovanja ali uničenja predmetnih nepremičnin, kakor tudi škode, ki jo pri uporabi predmetnih nepremičnin utrpijo tretje osebe in je iz tega naslova njegova odgovornost izključena.

Višina mesečne najemnine se v pričetku koledarskega leta uskladi z letno stopnjo rasti cen življenjskih potrebščin v preteklem letu.

Najemnina ne vključuje tekočih stroškov uporabe, kot npr., vendar ne izključno električne energije, ogrevanja, porabe vode, čiščenja, zavarovanja, obratovanja, snage, morebitnih drugih stroškov, povezanih z rabo Nepremičnin in NUSZ oziroma drugega davka oziroma dajatve, ki bo nadomestil NUSZ. Te stroške plačuje najemnik neposredno na podlagi računov dobaviteljev oziroma odločb pristojnih organov.

Najemnik soglaša, da mu ne pripadajo nikakršna nadomestila za stroške investicijskega vzdrževanja – izboljšav, nadomestila stroškov vlaganj v tuja osnovna sredstva, ki bi po Slovenskem računovodskem standardu podaljševala dobo koristnosti, oziroma povečevala njihove prihodnje koristi in ki bi jih najemnik knjižil kot usredstvene stroške vlaganj v tuja osnovna sredstva. Najemniku ne pripada nadomestilo za vlaganja tudi v primeru odstopa od pogodbe.

Št. spisa: 465-05-0009/2020

Datum: 30. 1. 2020

Pripravila:

Suzana Žinič, univ. dipl. prav.

in

Andrej Cankar, inž. el.

Bojan KONTIČ, župan
po pooblastilu št. 080-04-0001/2019 z dne 23. 4. 2019
Peter DERMOL, podžupan

Objava: na spletni strani Mestne občine Velenje (www.velenje.si/e-obcina/javne-objave-razpisi)

Datum objave: 3. 2. 2020

Datum izteka 20-dnevnega roka za oddaj ponudb/izjav: 23. 2. 2020



