

Na podlagi 64. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/2020 – ZDLGPE, 175/2020), 20. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS št. 31/2018) in 30. člena Statuta Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 83/11, 24/14, 66/16, 112/2022), objavlja Občina Črnomelj, Trg svobode 3, 8340 Črnomelj, ki jo zastopa župan Andrej Kavšek

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO NEPREMIČNINE V NAJEM

I. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb:

Občina Črnomelj, Trg svobode 3, 8340 Črnomelj
matična št: 5880254000
ID za DDV: SI 83111697

II. Predmet najema in namen oddaje nepremičnine v najem:

V najem se oddaja objekt - vojašnica na Majerju (stavba številka 573, površina pod stavbo 1.327,69 m² k.o. 1541- Loka) na naslovu Majer 5, 8340 Črnomelj, ki se nahaja na zemljišču parc. št. 1254/54, k.o. 1541 –Loka (trenutno poteka postopek parcelacije na parc. št. 1254/54 k.o. 1541 Loka). Po pravnomočnosti geodetskega postopka bo pripadajoče zemljišče z objektom pridobilo novo identifikacijsko številko parc. št. 1254/60 k.o. 1541 Loka v izmeri 5423 m² (stavba s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem, ki se nahaja v območju CDo, kot je označeno na priloženi skici).

Nepremičnina – objekt in dostop do slednje se oddaja v najem za določen čas in izključno za namen začasnega **skladiščenja materiala in podobno uporabo. Prostori v stavbi so prazni in brez kakršnekoli opreme.**

III. PONUDBENA CENA – NAJEMNINA:

Izhodiščna cena – najemnina za predmet najema znaša: **1.670,00 EUR /mesečno.** Najugodnejši ponudnik bo tisti, ki bo ponudil najvišjo najemnino za mesečni najem predmeta najema, vendar najmanj v višini izhodiščne cene.

Nepremičnina (objekt vojašnice s pripadajočim zemljiščem) se nahaja v območju stavbnih zemljišč. Prostorski akt, ki velja na navedenem območju je: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Majer (Uradni list RS, št. 5/2017 in 6/2022).

IV. Opis predmeta najema:

Nepremičnina parc. št. 1254/54, površina k.o. 1541 –Loka se nahaja delno v območju stavbnih zemljišč – območje CDo in delno v območju zelenih površin. Del parc. št. 1254/54, k.o. 1541 –Loka, ki se nahaja v območju zelenih površin in del zemljišča parc. št. 1254/54 k.o. 1541 Loka, ki se nahaja v območju varovanega pasu lokalne ceste, vključno s parkirišči ob lokalni cesti, ki poteka po zemljišču parc. št. 1254/7 k.o. 1541 – Loka ni v postopku oddaje v najem , v najem se oddaja samo objekt – vojašnica Majer z ustreznim dostopom do slednje, torej se odda v najem po pravnomočnosti geodetskega postopka vojašnica, ki se nahaja na novo nastali parc. št. 1254/60 k.o. 1541 Loka v izmeri 5423 m².

Na nepremičnini parc. št. 1254/54 k.o. 1541 –Loka, se nahaja objekt – bivša vojašnica Majer, ki je bil zgrajen leta 1950. Zasnova objekta je klasična zidana trinadstropna stavba. Vhodna avla je v povprečni izvedbi z enim zunanjim dostopom. Konstrukcija stavbe je masivna zgrajena z opeko NF format. Stropna konstrukcija je armiranobetonska. Strešna konstrukcija je lesena, dotrajana pokrita z valovitimi salonitnimi ploščami, ki pa je potrebna zamenjave zaradi dotrajanosti. Vsi kleparski izdelki, žlebovi in vertikalne odtočne cevi ter obrobe so izvedene po tipskih detajlih iz pocinkane pločevine in so dotrajani. Opremljenost je klasična – delno lesena dotrajana okna in vrata ter delno betonska okna. Vsa okna in vrata so potrebna prenove. Tlaki so izvedeni delno z betonom, delno z keramičnimi ploščicami, delno terraco delno parket in delno PVC obloge. Vsi tlaki so dotrajani. Fasada ometana – grobi in fini omet – delno barvano, delno teranova in na več mestih odstopa.

Instalacije: vodovod, elektrika, telefon, kanalizacija (vse odklopljeno). Strelovoda ni. Instalacije niso v funkciji. V kolikor se najemnik odloči za priklop, katerega izvede na lastne stroške, mora predhodno pridobiti soglasje najemodajalca.

Prodajalec ima predmet najema v lasti in posesti in izjavlja, da za predmet najema ne obstoji najemna ali druga pogodba, ki bi kakor koli obremenjevala pogodbeni predmet ali ki bi kakorkoli omejevala pravico najemnika do posesti nepremičnine, razen vknjiženih stvarnih pravic, ki so opredeljene v naslednjem odstavku. Pri nepremičnini, ki je predmet oddaje v najem sta vpisani služnostni pravici, ki sta opisani v nadaljevanju in kupec v celoti soglaša, da prejema nepremičnino obremenjeno z navedenimi stvarnimi pravicami in iz navedenega naslova napram prodajalcu, ne bo uveljavljal kakršnih koli odškodninskih ali finančnih zahtevkov. Pri nepremičnini parc. št. 1254/54 k.o. 1541 Loka je vknjižena služnostna pravica za izgradnjo, obratovanje, vzdrževanje in nadzor elektronskega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture v korist in na ime: Telekom Slovenije d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana (ID omejitev: 17681024). Prav tako je pri nepremičnini parc. št. 1254/54 k.o. 1541 Loka vknjižena služnostna pravica za izgradnjo, obratovanje, vzdrževanje in nadzora elektroenergetskega priključka pripadajoče infrastrukture v korist in na ime: Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana (ID omejitev: 14134774).

Po nepremičnini, ki je predmet oddaje v najem v naravi potekata tudi trasi vodovodnega in kanalizacijskega omrežja ter trasa javne razsvetljave, služnostne pravice obstoječih služnosti pa še niso vknjižene v zemljiško knjigo.

Nepremičnina (zemljišče z objektom) je v lasti Občine Črnomelj do celote (1/1). Nepremičnina se oddaja v najem po načelu »videno-najeto«. Morebitne reklamacije po sklenitvi pogodbe ne bodo upoštevane. najemodajalec ne jamči za izmere površin in stanje nepremičnine in objekta v naravi. Najemnik sam prevzema obveznost in stroške odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom oddaje v najem ali morebitnih neusklajenosti med podatki v javnih evidencah in dejanskim stanjem nepremičnine in objekta.

Morebitno odstopanje med pogodbeno ugotovljeno – dogovorjeno površino in dejansko površino pogodbenega predmeta ne pomeni spremembo predmeta pogodbe in iz tega razloga pogodbe ni mogoče razdreti niti uveljavljati nobenih zahtevkov. Interesent za najem je sam odgovoren pred odločitvijo za sodelovanje na javnem razpisu preveriti ali so nepremičnine take kakovosti in značilnosti za namen za katerih jih namerava vzeti v najem, tako z vpogledom v javne evidence kot z ogledom v naravi. Najemnik se s sklenitvijo pogodbe odpoveduje vsem morebitnim zahtevkom do najemodajalca, izrecno tudi zahtevkom iz naslova jamčevanja za očitne in skrite pravne in stvarne napake pogodbenega predmeta in sta tako kot najemnik in najemodajalec izrecno seznanjena in se strinjata, da je navedeno jamčevanje najemodajalca iz tega naslova izrecno izključeno.

Predmet najema je objekt -vojašnica, ki se nahaja na novo nastali parc. št. 1254/60 k.o. 1541 Loka v izmeri 5423 m² (označeno na priloženi skici – prikaz sprememb z dne 13.9.2022 in površine - skica z dne 20.10.2022)- postopek parcelacije za čas objave javnega zbiranja ponudb še ni bil pravnomočno končan. V kolikor postopek parcelacije še ne bo pravnomočno končan pred sklenitvijo najemne pogodbe, se najemna pogodba sklene za nepremičnino parc. št. 1254/54 k.o. 1541 Loka, na kateri se nahaja objekt. Po pravnomočnosti geodetskega postopka se bo pristopilo k sklenitvi aneksa k osnovni najemni pogodbi, v katerega se bo uredila sprememba katastrskega stanja nepremičnine, na kateri se nahaja objekt, ki je predmet najema, torej navedla nova identifikacijska številka nepremičnine parc. št. 1254/60 k.o. 1541 – Loka na kateri se nahaja vojašnica. Najemnik se zavezuje pripadajoče zemljišče, na katerem se nahaja objekt uporabljati samo za namen dostopa do objekta in se zavezuje, da ne bo na kakršen koli način omejeval parkiranja oziroma uporabe zemljišča ostalim uporabnikom zemljišča in omejeval komurkoli uporabe montažnega objekta, ki se prav tako nahaja na parc. št. 1254/54 k.o. 1541 Loka, v katerem se izvršuje športna dejavnost, kar bo ustrezno urejeno v najemni pogodbi.

V. Čas oddaje nepremičnine v najem in ostali pogoji

Nepremičnina objekt – vojašnica se oddaja v najem za čas, dokler nepremičnina (objekt s pripadajočim zemljiščem) ne bo odprodana, vendar najdlje do vključno dne 30.6.2023. Z dnem morebitne odprodaje predmeta najema preneha najemno razmerje po sklenjeni najemni pogodbi s čimer je ponudnik oziroma najemnik izrecno seznanjen in se z navedenim strinja. Najemnik soglaša, da iz navedenega naslova (prenehanje najemnega razmerja zaradi prodaje nepremičnine) napram najemodajalcu ne bo uveljavljal kakršnih koli odškodninskih ali finančnih zahtevkov. Najemno razmerje se po tem javnem zbiranju ponudb sklene za čas, dokler se predmet najema ne odproda oziroma najpozneje do vključno dne 30.6.2023. Izbrani ponudnik je seznanjen, da se nepremičnina oddaja v najem izključno za namen skladiščenja in vanjo niso dovoljena kakršnakoli vlaganja. Izbrani ponudnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v nepremičnino (objekt z zemljiščem), niti ne pridobi kakršnih koli stvarnih ali obligacijskih pravic na nepremičnini iz naslova morebitnih vlaganj. Izbrani ponudnik predmeta najema ne sme oddati v podnajem. Najemnik mora skrbeti za red in čistočo v objektu, neposredni okolici objekta in na funkcionalnem zemljišču.

IV. Vrsta pravnega posla, ki je predmet javnega zbiranja ponudb:

Najemna pogodba se sklene s ponudnikom, ki bo ponudil najvišjo ceno oziroma najemnino, oziroma ceno, ki bo enaka izhodiščni ceni, kot je določena v tem razpisu. Pogodba se sklene najpozneje v 15 dneh po zaključku javnega zbiranja ponudb. Če izbrani ponudnik ne podpiše pogodbe v navedenem roku, najemodajalec zadrži njegovo varščino in lahko k podpisu pogodbe pozove naslednjega najugodnejšega ponudnika.

Nepremičnina se oddaja v najem po načelu »videno – najeto«, zato morebitne reklamacije ne bodo upoštevane. Vsak sodelujoči na javnem zbiranju ponudb potrjuje, da mu je v celoti znano pravno in dejansko stanje nepremičnine, ki jo najema in iz navedenega naslova napram najemodajalcu ne bo uveljavljal kakršnih koli odškodninskih oziroma morebitnih drugih zahtevkov.

V. Način in rok plačila najemnine :

Najemnina, ki bo določena v najemni pogodbi se mesečno usklajuje z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v RS. Najemnik po trenutni zakonodaji ne plačuje zneska DDV za najem nepremičnine. Najemnik bo dolžan najemnino plačevati do 25. v mesecu za tekoči mesec. Najemna pogodba, ki je priloga k razpisni dokumentaciji se lahko v nebitvenih sestavinah spremeni s soglasjem stranke oziroma najemnika. V kolikor bo to potrebno, se najemno razmerje vknjiži v zemljiško knjigo. Vse stroške v zvezi z realizacijo pravnega posla, skupaj s stroški vknjižbe najemnega razmerja v zemljiško knjigo krije najemnik. Plačilo najemnine v pogodbeno določenih rokih je bistvena sestavina najemne pogodbe.

VI. Višina varščine:

Ponudniki resnost ponudbe izkažejo s plačilom varščine v višini 10 % izhodiščne cene, ki jo nakažejo na podračun EZR Občine Črnomelj št. 01217-0100015850, sklic: 00-478-319/2022 in v namen plačila navesti »Varščina za najem nepremičnine - Majer ».

Potrdilo oziroma kopijo potrdila o plačilu varščine mora ponudnik predložiti ponudbi, saj bo upoštevana le ponudba z dokazilom o plačani varščini. Plačana varščina bo, po končanem postopku javnega zbiranja ponudb izbranemu ponudniku brezobrestno vračunana v prvi obrok najemnine, neizbranim ponudnikom pa bo vrnjena brez obresti v roku 30. dni po izboru najugodnejšega ponudnika.

VI. Rok in način oddaje ponudbe:

Pisne ponudbe z dokazili naj zainteresirani ponudniki pošljejo priporočeno po pošti na naslov OBČINA ČRNOMELJ, Trg svobode 3, 8340 Črnomelj ali neposredno oddajo v sprejemni pisarni Občine Črnomelj. Na hrbtni strani ovojnice mora biti označen polni naslov pošiljatelja. Pisne ponudbe je potrebno v zaprti obojnici dostaviti do vključno 24.11.2022 do 8.00 ure dopoldan. Na zaprti obojnici mora biti pod naslovom občine vidno (poudarjeno) navedeno »NE ODPIRAJ! Ponudba za najem nepremičnine – Majer«

VII Pogoji za udeležbo na javnem zbiranju ponudb:

Na javnem zbiranju ponudb lahko sodelujejo pravne osebe s sedežem v RS ali v drugi državi članici EU, fizične osebe, ki so državljani RS oziroma druge države članice EU in samostojni podjetniki posamezniki s sedežem v RS oziroma drugi državi članici EU ter tujci, ki jih določa zakon ali mednarodna pogodba, ki jo ratificira Državni zbor RS in ki izpolnjujejo pogoje za pridobitev lastninske pravice na območju RS.

VIII. Ponudba mora biti izdelana tako, da vsebuje:

- pravne osebe morajo k ponudbi priložiti izpisek iz sodnega/poslovnega registra, ki ne sme biti starejši od 30. dni od dne objave tega razpisa, samostojni podjetniki izpis iz

- registra Davčne uprave RS in fizične osebe potrdilo o državljanstvu, ki prav tako ne smeta biti starejše od 30. dni od dne objave razpisa,
- fizične osebe in samostojni podjetniki posamezniki morajo v ponudbi navesti naslednje podatke: ime in priimek, naslov stalnega prebivališča, EMŠO, davčno številko, številko transakcijskega računa,
 - pravne osebe morajo v ponudbi navesti naslednje podatke: Naziv in sedež, ID za DDV, matično številko, številko transakcijskega računa, navedbo zakonitega zastopnika in podpisnika pogodbe,
 - navedbo nepremičnine, ki je predmet javnega zbiranja ponudb,
 - ponujeno ceno, pri čemer ponujena cena, ne sme biti nižja od izhodiščne cene,
 - izjavo ponudnika, da soglaša z razpisnimi pogoji in razpisno dokumentacijo,
 - original potrdilo banke, da ponudnik v zadnjih 6. mesecih pred dnem odpiranja ponudb ni imel blokade TRR,
 - izjavo ponudnika, da ni v postopku stečaja, prisilne poravnave ali likvidacije,
 - izjavo o veljavnosti ponudbe do vključno dne 15.12.2022
 - original dokazilo o plačani varščini
 - parafiran vzorec najemne pogodbe (po razpisni dokumentaciji).

IX. Kriterij za izbor najugodnejšega ponudnika:

Najemna pogodba bo sklenjena s tistim ponudnikom, ki bo, ob izpolnjevanju pogojev iz VIII. točke razpisa, ponudil najvišjo najemnino nad izhodiščno ceno oziroma v primeru, da bo ponudnik samo eden, vsaj ceno oziroma najemnino, ki je enaka izhodiščni ceni. Odpiranje ponudb in postopek za izbor najugodnejšega ponudnika bo opravila Komisija za vodenje in nadzor postopkov razpolaganja s stvarnim premoženjem Občine Črnomelj (v nadaljevanju Komisija), ki bo po zaključku postopka predlagala županu izbor najugodnejšega ponudnika. Župan občine odloči o pravnem poslu in sklene pravni posel z najugodnejšim ponudnikom.

V primeru da pristojna Komisija oceni, da zgolj na osnovi najvišje ponujene cene izmed zavezujočih ponudb ne more izbrati najugodnejšega ponudnika ali da je mogoče doseči ugodnejše pogoje najema, lahko v roku 5. dni pozove vse ponudnike, da ponudbo še dopolnijo v posameznih elementih ali pa:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe ali
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja ali
- opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicno ceno določi ceno, ki so jo v ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

Z najugodnejšim ponudnikom bo Občina Črnomelj sklenila najemno pogodbo najpozneje v 15 dneh po opravljenem izboru najugodnejšega ponudnika. Če izbrani ponudnik ne sklene prodajne pogodbe v navedenem roku, lahko Občina Črnomelj podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, prodajalec zadrži njegovo varščino, prav tako pa si prodajalec pridružuje pravico povabiti k podpisu pogodbe drugega najugodnejšega ponudnika.

Vse osebe sodelujoče na javnem zbiranju ponudb morajo imeti do poteka roka za oddajo prijave poravnane vse obveznosti do Občine Črnomelj sicer na tem javnem razpisu ne morejo sodelovati.

Na javnem zbiranju ponudb, kot ponudniki v skladu s šestim in sedmim odstavkom 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju: ZPDSLS-1) ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe (sorodstvena razmerja ali druga razmerja, ki lahko vzbudijo dvom v nepristranskost udeležencev postopka). Najugodnejši ponudnik bo moral pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu s sedmim odstavkom 51. člena ZPDSLS-1.

XI. Odpiranje ponudb:

Komisijsko odpiranje ponudb bo dne 25.11.2022 ob 8.00 uri dopoldan na sedežu Občine Črnomelj – sejna soba. Pri odpiranju ponudb lahko sodelujejo tudi ponudniki in njihovi zastopniki ter pooblaščenca s pooblastili. Odpiranje ponudb je javno.

Ponudniki bodo o izbiri najugodnejšega ponudnika pisno obveščeni.

XII. Ostali pogoji najema:

Vse stroške v zvezi z realizacijo pravnega posla krije najemnik nepremičnine.

Ponudbe, ki bodo nižje od izhodiščne cene, ponudbe, ki bodo prispele po razpisnem roku (nepravočasna ponudba), ali pravočasne vendar nepopolne ponudbe, Komisija izloči in o tem obvesti ponudnika. Komisija prav tako izloči ponudbe s pogoji, ki so v nasprotju s tem razpisom in ponudbe, za katere ne bo vplačana varščina.

Ponudba mora biti veljavna najmanj do dne 15.12.2022.

Objava javnega razpisa za zbiranje ponudb za najem ne zavezuje najemodajalca, da bo z najugodnejšim ponudnikom sklenil najemno pogodbo po tem razpisu. Najemodajalec oziroma lastnik nepremičnine lahko brez kakršnekoli obrazložitve in odškodninske odgovornosti do sklenitve pravnega posla prekine oziroma ustavi postopek najema, pri čemer se ponudnikom brezobrestno povrne že plačana varščina. Občina Črnomelj si pridržuje pravico, da ne izbere nobene izmed prispelih ponudb. Ponudnikom se v tem primeru povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije.

Dodatne informacije in razpisno dokumentacijo v zvezi z najemom nepremičnin lahko zainteresirani ponudniki dobijo na spletni strani občine <http://www.crnomej.si/>, kontaktna oseba Katarina Plut. (tel. št.: 07/30-61-109, e- pošta: katarina.plut@crnomej.si).

Številka:478-319/2022

Datum: 3.11.2022




Andrej Kavšek, župan
Občina Črnomelj

Katastrska občina (šifra in ime):	1541 LOKA	Stavilna objava katastrskega posojilca:	10000013023	Datum izdelave:	20.10.2022
--------------------------------------	-----------	---	-------------	--------------------	------------

Merilo ~ 1 : 500



2. IZRAČUN POVRŠIN

IZRAČUN POVRŠINE PARCEL

Podatki pred spremembo

Šifra KO	Parcela	Številka stavbe	Območje služnosti/območje stavbne pravice	Urejena	Način izračuna	Površina (m ²)
1541	1254/54	983, 573		-	0	9883

Podatki po spremembi

Šifra KO	Parcela	Številka stavbe	Območje služnosti/območje stavbne pravice	Urejena	Način izračuna	Površina (m ²)
1541	1254/60	983, 573		DA	1	5423
1541	1254/61			-	1	5435

