



OBČINA DRAVOGRAD

Trg 4. julija 7, 2370 Dravograd, tel.: +386 2 872 35 60, faks: +386 2 872 35 74
<http://www.dravograd.si>; e-mail: obcina@dravograd.si

Številka: 478-0021/2023

Datum: 10.05.2023

Občina Dravograd, Trg 4. julija 7, 2370 Dravograd na podlagi 52. člena ter v zvezi z 2. točko 1. odstavka 65. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1; Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018) in v povezavi z 19. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 31/18; v nadaljevanju: Uredba), objavlja:

N A M E R O za oddajo nepremičnin v najem

ter

POVABILO k oddaji izjave o interesu za najem nepremičnin

1. Naziv ter sedež upravljavca oz. organizatorja, ki sklepa pravni posel oddaje v najem:

Občina Dravograd, Trg 4. julija 7, 2370 Dravograd, matična št.: 5880351000.

2. Opis predmeta neposredne pogodbe o oddaji v najem:

Občina Dravograd, Trg 4. julija 7, 2370 Dravograd, namerava oddati v najem naslednjo nepremičnino:

zap. št.	ID znak	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (podatki GURS)	Naslov	Minimalna mesečna najemnina
1.	Sorazmerni delež dela stavbe 829-2478-1	poslovni prostor	59,95 m ²	Koroška cesta 51, 2370 Dravograd	5 EUR / m ²

Predmet oddaje v najem je poslovni prostor v skupni izmeri **59,95 m²**, ki se nahaja v pritličju posameznega dela stavbe z ID znakom: 829-2478-1, na naslovu Koroška cesta 51, Dravograd (v nadaljevanju: dvorana ŠPIC-D), stoječem na zemljiški parceli, št. 1224/5, k.o. 829 Dravograd. Navedeni poslovni prostor v izmeri 59,95 m² v naravi predstavlja gostinski obrat ŠPIC bar (v nadaljevanju: ŠPIC bar) in je namenjen za opravljanje gostinske dejavnosti. Prostor ŠPIC bara obsegajo:

št. prostora	funkcija	površina [m ²]
P-4.1	lokal	38,78
P-4.2	LOK-osebje	8,59
P-4.3	LOK-WC M	6,29
P-4.4	LOK-WC Ž	6,29

SKUPAJ	59,95
--------	-------

Poslovni prostor obsega glavni prostor in sanitarije ter se oddaja v najem za opravljanje gostinske dejavnosti v občini.

Gostinski lokal ŠPIC bar je v funkcionalnem stanju in je v celoti opremljen. Seznam gostinske opreme se nahaja v ločenem dokumentu (registru osnovnih sredstev), ki je sestavni del te namere.

3. Vrsta pravnega posla in sklenitev pogodbe:

Za oddajo predmetne nepremičnine bo sklenjena najemna pogodba. Na podlagi 5. točke 1. odstavka 65. člena ZSPDSLS-1 se bo nepremičnina oddala v najem z metodo neposredne pogodbe.

Namera o oddaji navedene nepremičnine v najem se pred sklenitvijo neposredne pogodbe objavi na spletni strani in oglasni deski Občine Dravograd in mora biti objavljena najmanj 20 dni.

4. Pogoji najema in rok za oddajo izjave o interesu oz. ponudbe:

Na podlagi 5. točke 1. odstavka 65. člena ZSPDSLS-1 se nepremičnina oddaja v najem z metodo neposredne pogodbe za namen opravljanja gostinske dejavnosti

Najemnik vzame nepremičnino v najem v obstoječem stanju, **po načelu videno – najeto**, zato morebitne reklamacije po sklenitvi najemne pogodbe ne bodo upoštevane.

Na razpisu lahko sodelujejo pravne in fizične osebe, ki v skladu s področnimi predpisi izpolnjujejo pogoje za opravljanje gostinske dejavnosti, oziroma jih bodo izpolnjevali najkasneje na dan sklenitve pogodbe o oddaji nepremičnine v najem (samostojni podjetniki in pravne osebe, ki imajo svoj sedež v Republiki Sloveniji ali v drugih državah, članicah EU, torej izven Republike Slovenije).

Interesent za najem mora predložiti naslednjo dokumentacijo oziroma mora izpolniti naslednje pogoje:

1. dokazila glede izpolnjevanja pogojev za opravljanje gostinske dejavnosti oz.
 1. za s.p.: izpisek iz Poslovnega registra Slovenije (AJ PES),
 2. za gospodarske družbe: izpisek iz sodnega registra, ki izkazuje zadnje stanje,
 3. za društva: odločbo o vpisu v register društev,
 4. za druge pravne osebe: izpisek iz drugega registra.
2. Opis programa, ki bi potekal v poslovnem prostoru – ŠPIC - baru in kratka predstavitev dosedanje dejavnosti ponudnika ter reference.
3. Pravne osebe in samostojni podjetniki predložijo dokazilo o zagotovljenih finančnih sredstvih, in sicer:
 1. potrdilo o plačanih davkih in prispevkih na dan objave te namere.

Lastnik bo v okviru tega postopka iz javno dostopnih evidenc preveril finančno stanje interesentov v najem oziroma ponudnikov.

Ponudba oziroma izjava o interesu se predloži v pisni obliki, na pripravljenem pisnem obrazcu, ki je sestavni del te objave (Priloga 1).

Interesent posreduje pisno izjavo o interesu oziroma izpolnjen obrazec (Priloga 1), **najkasneje do 1.6.2023** na naslov: Občina Dravograd, Trg 4. julija 7, 2370 Dravograd, ali na elektronski naslov: obcina@dravograd.si, z nazivom zadeve »Izjava o interesu za najem, v zadevi: 478-0021/2023«.

Izjava o interesu je lahko do navedenega roka, v poslovnem delovnem času organa, oddana tudi osebno, v sprejemni pisarni oziroma vložišču Občine Dravograd, Trg 4. julija 7, 2370 Dravograd.

Če je izjava o interesu oz. ponudba poslana po pošti, se šteje, da je pravočasna, če je oddana na pošto priporočeno, in sicer najkasneje zadnji dan roka za prejem ponudbe. Če je prijava poslana po navadni pošti, se šteje, da je pravočasna, če prispe na naslov organizatorja najkasneje do 15:00 ure zadnjega dne roka za prejem izjave o interesu oz. ponudbe.

Če je izjava o interesu oz. ponudba poslana na objavljeni e-naslov se šteje, da je pravočasna, če prispe na e-naslov do izteka (do 24:00 ure) zadnjega dne roka za prejem ponudbe.

Izjave o interesu oz. ponudbe, predložene po izteku roka bodo izločene iz postopka.

Odpiranje izjav o interesu oz. ponudb **ne bo javno.**

Ponudniki oziroma interesenti bodo o rezultatih prejetih izjav (ponudb) obveščeni na njihov elektronski naslov, oziroma njihov naslov najkasneje v roku 8 delovnih dni po zaključenem postopku oddaje v najem.

Če bo za najem zainteresiranih več oseb, se bodo po prejemu izjav o interesu z njimi opravila pogajanja o najemnini z namenom njenega višanja in o drugih pogojih pravnega posla. Najemnina in drugi elementi izjave o interesu oz. ponudbe, ponujene na morebitnih pogajanjih, so zavezujoči. Pogodba bo sklenjena s tistim ponudnikom, ki bo ponudil najvišjo najemnino, ki pa v nobenem primeru ne sme biti nižja od izhodiščne določene s tem razpisom.

5. Opozorilo:

Organizator (župan Občine Dravograd ali oseba, ki jo župan za to pooblasti) lahko do sklenitve najemne pogodbe ta postopek ustavi, oziroma ne sklene pogodbe z uspelim ponudnikom, brez odškodninske odgovornosti.

6. Drugi pogoji in posebnosti pravnega posla:

Najemna pogodba mora biti z uspelim interesentom oziroma ponudnikom sklenjena v roku 15 dni po pozivu organizatorja za sklenitev posla. V primeru, da izbran interesent oziroma ponudnik v danem roku ne sklene pogodbe, se pogodba lahko sklene z naslednjim najugodnejšim interesentom oz. ponudnikom, ali pa organizator odstopi od sklenitve posla.

Najemna pogodba bo sklenjena za nedoločen čas, s šest mesečnim odpovednim rokom.

Minimalna mesečna najemnina je določena na podlagi Pravilnika o načinu oddajanja poslovnih prostorov v najem, brezplačno uporabo in v občasno uporabo ter o določanju najemnin (Uradni list RS, št. 34/2019; v nadaljevanju: Pravilnik)

Najem oz. zakup nepremičnin je oproščen plačila DDV, v skladu z 44. členom Zakona o davku na dodano vrednost (ZDDV-1; Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21 – ZDOsk, 3/22, 29/22 – ZUOPDCE in 40/23 – ZDavPR-B).

Ne glede na zgornjo določbo bo najemodajalec, v kolikor bo najemnik davčni zavezanec, ki ima pravico do odbitka celotnega DDV, od navedene transakcije, ki bi morala biti oproščena plačila DDV, obračunal DDV po predpisani stopnji, na podlagi 45. člena ZDDV-1. Najemnik se zato zaveže, da bo z najemodajalcem sklenil dogovor o tem, da bo na znesek najemnine obračunan DDV in da bo v ta namen pri pristojnem davčnem organu tudi podal ustrezno izjavo o obdavčitvi transakcije z DDV. V tem primeru torej DDV plača najemnik.

V primeru, da najemnik ni davčni zavezanec, ki ima pravico do odbitka celotnega DDV, oddaja v najem ne bo obdavčena z DDV. **V tem primeru najemnik nosi tudi stroške popravka odbitka DDV h**

kateremu je v skladu z določbami ZDDV-1 zavezan najemnik. Višino morebitnega stroška popravka odbitka DDV bo najemodajalec najemniku sporočil po izbiri najugodnejšega interesenta oziroma ponudnika in posledično bodočega najemnika.

Interesent lahko ponudi višjo najemnino od minimalne. Najemnina se usklajuje enkrat letno na podlagi indeksa (koeficienta) rasti cen življenjskih potrebščin. Način in rok plačila najemnine se določi z najemno pogodbo. Plačilo najemnine v roku iz najemne pogodbe bo bistvena sestavina pogodbe.

Ponudnik, ki bo sklenil pogodbo o najemu, bo kril tudi obratovalne stroške, stroške manjših vzdrževalnih del in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

Način obračunavanja obratovalnih stroškov bo določen s pogodbo o oddaji nepremičnine v najem.

7. Podrobnejše informacije o predmetu najema zaradi oblikovanja izjave o interesu (ponudbe) in ogled nepremičnine:

Podrobnejše informacije so dostopne na občinski upravi Občine Dravograd, Trg 4. julija 7, 2370 Dravograd. Kontaktna oseba: Črtomir Epšek, univ.dipl.prav., telefon 02 87 23 554, e-naslov: crtomir.epsek@dravograd.si.

Ponudniki oziroma interesenti lahko postavijo vprašanja in zahteve za dodatna pojasnila ter se dogovorijo za morebiten ogled nepremičnin s kontaktno osebo Občine Dravograd.

8. Objava obvestila posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR):

Obvestilo posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR) glede obdelave osebnih podatkov v elektronskih zbirkah in zbirkah dokumentarnega gradiva Občine Dravograd je objavljeno na spletni strani:

<https://www.dravograd.si/act/31737>

Občina Dravograd
Župan
Anton PREKSAVEC

