



OBČINA SEMIČ
Občinski svet
Štefanov trg 9
8333 SEMIČ

Na podlagi 14. člena Statuta Občine Semič (Ur.l. RS, št. 107/06 in popr. 112/06), je Občinski svet Občine Semič na 6. redni seji dne 21.06.2007 sprejel naslednji

S K L E P

Občinski svet Občine Semič sprejema program najema poslovnih prostorov v poslovni stavbi na naslovu Taborska ulica 8, Semič, in soglaša s sklepanjem pogodb.

Interesente za najem poslovnih prostorov se obvesti o možnostih najema in pogojih sklenitve najemne pogodbe.

Za podpis najemnih pogodb o najemu poslovnih prostorov, se pooblasti župana Občine Semič, Ivana Bukovca.

Ta sklep začne veljati z dnem sprejema na občinskem svetu.

Številka: 478-17/2007-3

Datum: 22.06.2007

Občinski svet Občine Semič
Ivan Bukovec, župan

Vročiti:

- Zavarovalnica Tilia d.d., Seidlova c. 5, 8000 Novo mesto
- Spis, tu

Na podlagi tretjega odstavka 78. člena in 80.h člena Zakona o javnih financah (Ur. l. RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02 in 56/02), Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Ur. l. RS, št. 12/03) in 89. člena Statuta Občine Semič (Ur. l. RS, št. 107/06, 112/06) je Občinski svet Občine Semič na svoji ___ redni seji dne ____ sprejel naslednji

**POSAMEZEN PROGRAM ODDAJANJA V NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV V
POSLOVNI STAVBI NA NASLOVU TABORSKA ULICA 8, SEMIČ - BRUNSKOLETOVA
HIŠA
(parc. št. 18.S, k.o. Semič)**

1. OPREDELITEV CILJEV NAJEMA IN RAZLOGOV, S KATERIMI SE UTEMELJUJE, DA BODO Z NAJEMOM DOSEŽENI

Dne 22.10.2002 je Občina Semič skupaj z Ministrstvom za pravosodje sklenila kupoprodajno pogodbo št. 2011-02-200037, za odkup objekta v območju tabora v Semiču – Brunskoletove hiše. Dne 28.09.2005 je bilo podpisano pismo o nameri za kupoprodajo dela objekta v območju tabora v Semiču. Odkup dela Brunskoletove hiše je v gradivu naveden pod točko 11 premoženjskih zadev. Ministrstvo za pravosodje želi svoj delež prodati, zato ga v sklepanje najemnih pogodb ne vključujemo.

Leta 2006 je Občina Semič začela z obnovo hiše, dela so sedaj v zaključni fazi. Prostore bi radi oddali v najem in razmerja uredili z najemnimi pogodbami. Sklepanje najemnih pogodb se nam zdi smiselno, saj bi z njimi opredelili tudi pravice in obveznosti najemnikov, kar je pomembno za urejenost prostorov.

Smiselno enako, kot je opredeljeno v priloženi pogodbi želimo urediti najem tudi za druge najemnike, predvsem kar se tiče označevanja prostorov, skrbi za urejenost prostorov in urnikov uporabe.

Za najem prostorov je več interesentov, in sicer:

Klet:

- Prostor št. 1: Kmetijsko gozdarska zbornica, Kmetijsko gozdarski zavod, Enota Semič,
- Prostor št. 7: Zavarovalnica Tilia d.d.,
- Prostor št. 8: Mladinski center BIT, Črnomelj,
- Prostor št. 8: Društvo podeželske mladine Semič

Pritličje:

- glasbena šola Črnomelj, podružnica Semič – celotno nadstropje,
- KUD Godba na pihala Semič – prostor št. 1 in 2 (dvorana za vadbo),

Podstrešje:

- KUD Godba na pihala Semič, prostor za shranjevanje glasbil.

2. OPIS NEPREMIČNIN, KI SO PREDMET NAJEMA

Predmet najema so poslovni prostori v poslovni stavbi na naslovu Taborska ulica 8, Semič, parc. št. 18.S, vpisana pri vložku št. 1975, k.o. Semič.

3. PRAVNA PODLAGA RAZPOLAGANJA

Najem poslovnih prostorov se izvaja na podlagi tretjega odstavka 78. člena in 80. h člena Zakona o javnih financah (Ur. l. RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02 in 56/02), Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Ur. l. RS, št. 12/03) in 89. člena Statuta Občine Semič (Ur. l. RS, št. 107/06, 112/06), ki predpisujejo postopek najema nepremičnega premoženja.

4. PREDLOG SKLEPA, KI GA SPREJME OBČINSKI SVET

Na podlagi tretjega odstavka 78. člena in 80.h člena Zakona o javnih financah (Ur. l. RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02 in 56/02), Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Ur. l. RS, št. 12/03) in 89. člena Statuta Občine Semič (Ur. l. RS, št. 107/06, 112/06) je Občinski svet Občine Semič na svoji ___ redni seji dne ____ sprejel naslednji

S K L E P

1.

Občinski svet Občine Semič sprejema Posamezen program najema poslovnih prostorov v poslovni stavbi na naslovu Taborska ulica 8, Semič in soglaša s sklepanjem pogodb.

2.

Interesente za najem poslovnih prostorov se obvesti o možnostih najema in pogojih sklenitve najemne pogodbe.

3.

Za podpis najemnih pogodb o najemu poslovnih prostorov, se pooblasti župana Občine Semič, Ivana Bukovca.

4.

Ta sklep začne veljati z dnem sprejema na občinskem svetu.

Številka:

Datum:

Občinski svet Občine Semič
Ivan Bukovec, župan

5. PRAVNI PREGLED STANJA STVARNEGA PREMOŽENJA

Na zemljiščih, ki so predmet prodaje, ni vpisanega nobenega bremena.

6. OCENITEV VREDNOSTI STVARNEGA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA

V času pogajanj za najem prostorov z Zavarovalnico Tilio d.d. smo naredili preračun z namenom ugotoviti višino najemnine. V času pogajanj cenitve še ni bilo, zato smo v postopku pogajanj ugotavljali vrednost z upoštevanjem stare cenitve in vlaganj, kot je opisano v nadaljevanju. Upoštevali smo cenitev objekta iz leta 2000, vlaganja v letih 2006 in 2007. Med cenilci je običajno, da se izračuna letna višina najemnine 4% od vrednosti. Mesečno smo tako dobili znesek 83,29 € mesečno. Izračun je priloga tega programa najema. Zavarovalnica Tilia d.d se je s ponujeno višino najemnine strinjala, s tem, da dodatno prevzamejo tekoče stroške, ki pripadejo na njih glede na delež površine, ki jo imajo v najemu. Predlog pogodbe, glede katere smo se z Zavarovalnico Tilio d.d. že uskladili je priloga tega Programa najema.

Glede ostalih najemnikov predlagamo, da se jim najemnine ne zaračunava, saj po našem mnenju delujejo v javnem interesu.

7. OPREDELITEV METODE NAJEMA

Občinskemu svetu predlagamo, da se uporabi metoda neposredne pogodbe.

Metoda neposredne pogodbe je po 60. členu Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Ur. l. RS, št. 12/03) predvidena za primere, ko se oddaja stvarno premoženje izključno za potrebe nevladnih humanitarnih organizacij ali organizacij oz. društev mladih, ki delujejo na področju šolstva, znanosti ali športa, zdravstva ali sociale ter kulture ali človekovih pravic. Neposredna pogodba se lahko sklene tudi če je predvideni letni prihodek od oddaje nepremičnine nižji od 1,000,000,00 SIT oz. 4.172,93 EUR. Neposredno pogodbo je možno skleniti tudi z osebo javnega prava.

Vsi naši interesenti ustrezajo pogojem za sklenitev neposredne pogodbe.

Župan posreduje predlog pogodbe skupaj s posamičnim programom prodaje občinskemu svetu, ki ga pooblasti za podpis pogodbe po končani izbiri najemnika. Predlog pogodbe je priloga tega programa.

8. OBRAZLOŽITEV NADALJNIH DEJANJ, KI BODO OPRAVLJENA V ZVEZI Z NAJEMOM

Po sprejemu posameznega programa najema poslovnih prostorov v poslovni stavbi na naslovu Taborska ulica 8, Semič, bomo kontaktirali interesente za najem prostorov. Če bomo en prostor dodelili dveh ponudnikom (velja za prostore št. 1, 8, v kleti in prostor št. 1 in 2, v pritličju), bomo pripravili urnik uporabe prostorov. Po končani izbiri najemnika bo župan, po pooblastilu občinskega sveta, podpisal pogodbo o najemu poslovnih prostorov.

9. PREDVIDENI POSTOPEK REALIZACIJE PRAVNEGA POSLA (terminski načrt in izvedba)

Planiramo, da bodo najemne pogodbe sklenjene še v mesecu juniju 2007.

PREDLOG OBČINSKEMU SVETU:

Občinski svet Občine Semič sprejema program najema poslovnih prostorov v poslovni stavbi na naslovu Taborska ulica 8, Semič, in soglašaja s sklepanjem pogodb.

Interesente za najem poslovnih prostorov se obvesti o možnostih najema in pogojih sklenitve najemne pogodbe.

Za podpis najemnih pogodb o najemu poslovnih prostorov, se pooblasti župana Občine Semič, Ivana Bukovca.

Ta sklep začne veljati z dnem sprejema na občinskem svetu.

Priloge:

- ~ Izračun cene in kvadrature
- ~ Predlog najemne pogodbe

IZRAČUN CENE IN KVADRATURE:

Preračun kvadrature:

Poslovni prostor: 17,60 m²

Souporaba 1/3:

Čajna kuhinja: 2,72 m²

Wc: 1,76 m²

Wc: 1,32 m²

Predprostor: 2,04 m²

Predprostor: 4,06 m²

Souporaba: 3,96 m²

Skupaj predvideno za najem poslovnih prostorov: 21,56 m²

Preračun cene:

CENITEV 2001	41.861	€
VLAGANJA 2006	169.086	€
VLAGANJA 2007	57.950	€
PREDVIDENA DODATNA DELA	41.729	€
SKUPAJ VLAGANJA	268.765	€
		€
SKUPAJ VREDNOST (cenitev + vlaganja)	310.626	€
SKUPAJ KORISTNE POVRŠINE	267,89	M2
CENA ZA M2	1159	€/M2
Najem 4% od vrednosti letno	46,36	€/M2
Najem za poslovni prostor in souporabo sanitarij LETNO	999,52	€
Najem za poslovni prostor in souporabo sanitarij MESEČNO	83,29	€

Občina Semič, Štefanov trg 9, 8333 Semič, ki jo zastopa Župan Ivan Bukovec,
(v nadaljevanju "najemodajalec"); matična št. 5880262000, davčna številka 79049273

in

ZAVAROVALNICA TILIA D.D. NOVO MESTO, Seidlova cesta 5, 8000 Novo mesto, ki jo zastopata predsednik uprave družbe
Andrej Kavšek in član uprave družbe Dr. Janez Balkovec (v nadaljevanju "najemnik"); matična št. 5063426000, davčna
številka 40090043

dogovorita in skleneta naslednjo

POGODBO O NAJEMU POSLOVNEGA PROSTORA

1. člen

Najemodajalec, kot lastnik spodaj navedenih nepremičnin daje, najemnik pa vzame v najem za določen čas, in sicer za dobo 5 (pet) let od datuma sklenitve pogodbe, z možnostjo podaljšanja najema:

- Poslovni prostor v kletnih prostorih (na severo – zahodni strani stavbe) na naslovu Taborska ulica 8, Semič, v izmeri 17,60 m²,
- Souporaba sanitarnih prostorov, do 1/3: čajna kuhinja: 2,72 m², wc: 1,76 m², wc: 1,32 m², predprostor: 2,04 m², predprostor: 4,06 – skupaj souporaba 3,96 m².

2. člen

Poslovni prostori se oddajo v najem brez opreme.

3. člen

Najemnik se zavezuje, da bo najeti poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, uporabljal izključno za opravljanje dejavnosti, za katero je registriran.

4. člen

Najemodajalec daje navedene prostore v najem za 83,29 EUR mesečno.

V ta znesek ni vštet DDV, ker je po 44. in 45. členu Zakona o DDV (Ur. l. RS, št. 117/2006), transakcija za najem nepremičnin oproščena plačila DDV. Najemnik se zavezuje najemnino plačevati do 15. (petnajstega) v mesecu za pretekli mesec, na podlagi računa, ki ga izda Občina Semič.

Najemnik se obvezuje, da bo poleg najemnine iz prvega odstavka tega člena redno plačeval tudi posebne stroške, in sicer:

- za ogrevanje poslovnih prostorov,
- za uporabo električne energije,
- za komunalne storitve (voda in odvoz smeti),
- za čiščenje poslovnih prostorov.

Za posebne stroške navedene v prejšnjem odstavku, bo najemodajalec najemniku mesečno izdajal zahtevke.

5. člen

Pogodbenika se sporazumeta, da pogodba začne veljati z 01.06.2007 in velja pet let, do 31.05.2012, z možnostjo podaljšanja najema, o katerem se bosta sopogodbenika sporazumela pisno 30 dni pred iztekom najema.

V primeru odtujitve nepremičnine, ki je dana v najem, stopi pridobitelj nepremičnine na mesto najemodajalca.

6. člen

Občina Semič bo na fasado hiše montirala nastavek in drog za zastave. Najemnik se zavezuje da bo za morebitno označitev lokacije na pripravljen drog obesil zastavo dimenzij 70 x 140 cm. Na fasado stavbe ob vratih lahko najemnik namesti tablo v dimenziji max. 40 x 60 cm. Najemodajalec ne dovoli drugačnih oblik označevalnih tabel oz. reklamnih napisov na objektu.

7. člen

Najemnik se zavezuje najete prostore vzdrževati s skrbnostjo dobrega gospodarja in na svoje stroške odpraviti vse poškodbe in okvare, nastale po njegovi krivdi, po končani najemni pogodbi pa jih vrniti najemodajalcu v takem stanju, kot jih je prevzel.

Najemnik v najetih prostorih ne sme izvršiti nobenih predelav brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

8. člen

Najemodajalec se zavezuje, da bo v času trajanja te najemne pogodbe na svoje stroške investicijsko vzdrževal poslovno stavbo in njeno infrastrukturo v takšnem stanju, da bo najemniku omogočena nemotena uporaba najetih prostorov.

9. člen

Najemnik se hkrati izrecno zavezuje poravnati vso škodo, ki bi nastala zaradi malomarnega ravnanja najemnika, in škodo, ki bi jo najemnik povzročil namerno.

10. člen

Za zadeve, ki niso urejene s to pogodbo, se uporabljajo določila *Obligacijskega zakonika* in *Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih*.

10. člen

Morebitne spore iz te pogodbe rešuje pristojno sodišče v Črnomlju.

11. člen

Pogodba je sestavljena v 2 (dveh) izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po en izvod.

Številka:
Datum: _____

Številka:
Datum: _____

Najemodajalec:
Občina Semič
Župan
Ivan Bukovec

Najemnik:
Zavarovalnica Tilia d.d.
Predsednik uprave družbe
Andrej Kavšek

Član uprave družbe:
Dr. Janez Balkovec