

**ZAVOD KŠM**  
**Dijaška ulica 12/c**  
**5220 TOLMIN**

Številka: 478 – 0303/2016  
Datum: 19. 3. 2018

**RAZPISNA DOKUMENTACIJA**

**JAVNEGA RAZPISA ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA V**

**KINOGLEDALIŠČU TOLMIN Z ZUNANJIM PROSTOROM V NAJEM**

**VSEBINA:**

**1. BESEDILO JAVNEGA RAZPISA**

**2. OBVEZNE PRILOGE :**

- obrazec prijava – priloga 1,
- izjava o sprejemanju razpisnih pogojev – priloga 2,
- vzorec pogodbe – priloga 3,
- izjava o poravnanih obveznostih – priloga 4.

## 1. BESEDILO JAVNEGA RAZPISA

Zavod za kulturo šport in mladino Občine Tolmin, Dijaška ulica 12c, Tolmin (v nadaljevanju: Zavod KŠM), kot upravljalec stavbe Kinogledališča na mestnem Trgu 5, Tolmin, ki je last Občine Tolmin, na podlagi 62. in 64. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/2018) in Odloka o oddajanju poslovnih stavb, poslovnih prostorov ter javnih površin v najem (Primorske novice, Uradne objave 22/2006), objavlja

## JAVNO ZBIranJE PONUDB ZA ODDAJO NEPREMIČNIN V NAJEM

### I. IME IN SEDEŽ ORGANIZATORJA JAVNEGA ZBIranJA PONUDB

Zavod za kulturo šport in mladino Občine Tolmin, Dijaška ulica 12c, Tolmin, matična številka: 1197339000, davčna številka: SI14541556, tel: 05 381 16 83, e-pošta: [direktor@ksm.si](mailto:direktor@ksm.si), (v nadaljevanju Zavod KŠM).

### II. PREDMET ODDAJE

Predmet oddaje z javnim zbiranjem ponudb je neopremljen poslovni prostor v južnem delu pritličja stavbe Kinogledališča, Mestni trg 5, Tolmin, stoječe na parc. št. 619 k.o. Tolmin, v izmeri 37,77 m<sup>2</sup> in zunanji prostor, ki se nahaja neposredno pred lokalom in predstavlja severni del parc. št. 620 k.o. Tolmin v približni izmeri 60 m<sup>2</sup>.

Možen je tudi naknaden dogovor o najemu avle kinogledališča, ki se nahaja ob zgoraj navedenem notranjem poslovnem prostoru, v kolikor Zavod KŠM te avle ne bo potreboval za svojo dejavnost in bo najemnik svojo dejavnost v tem prostoru opravljal tako, da ne bo motil dejavnosti Zavoda KŠM.

Zavod KŠM se zaveže v sodelovanju z najemnikom, ki bo oddal najugodnejšo ponudbo, notranji in zunanji poslovni prostor opremiti z vso potrebno opremo za opravljanje gostinske dejavnosti – okrepčevalnice, pri čemer vrednost opreme ne sme presegati 30.000,00 EUR.

Nepremičnini in premičnine se oddajo v najem za 5 let, pri čemer začne doba najema teči z dnem, ko direktor Zavoda KŠM podpiše najemno pogodbo.

Poslovni prostor in zunanja površina sta namenjena izključno za opravljanje gostinske dejavnosti. Poslovni prostor in zunanja površina sta v času objave tega javnega zbiranja ponudb še neopremljena in se zaveže najemodajalec ob sodelovanju najemnika poslovne prostore opremiti. V poslovnem prostoru je potrebno namestiti gostinski strežni pult in drugo gostinsko pohištvo in opremo oziroma aparate, na zunanjem prostoru pa je potrebno namestiti mize in stole ter senčnike.

### III. POGOJI NAJEMA

Najemnik je dolžan:

- sodelovati pri načrtovanju opremljanja poslovnih prostorov, pri čemer končno odločitev o opremiti in napravah, ki se bo nabavila sprejme Zavod KŠM;
- poleg najemnine plačevati stroške električne energije po števcu, ki je nameščen posebej za lokal ter komunalne in morebitne druge stroške v zvezi s poslovanjem lokala;
- na zunanjem prostoru namestiti le mize, stole in senčnike, ki jih bo nabavil najemodajalec, v nobenem primeru pa nad mizami ne sme nameščati nadstreškov ali podobnih samostoječih

- pomožnih objektov;
- izven lokala namestiti predvidoma največ sedem miz s stoli, izključno na prostoru med vodnjakom in zahodno mejo parc. št. 620 k.o. Tolmin ter v nobenem primeru ne sme ovirati prostega prehoda pešcev skozi podhod med stavbo kinogledališča in muzeja, poleg tega pa mora med vhodom v lokal na južni steni kinogledališča in mizami na zunanjem prostoru ostati prost oziroma neoviran prehod med javno cesto s parc. št. 613/1 k.o. Tolmin in zgoraj navedenim podhomom;
  - gostinski lokal ob vhodu s parc. št. 620 k.o. Tolmin označiti, pri čemer mora pred namestitvijo označb z le – temi seznaniti direktorja Zavoda KŠM in jih namestiti šele, ko pridobi njegovo pisno soglasje k nameravanim označbam;
  - za vhod v lokal uporabljati samo zunanji vhod s parc. št. 620 k.o. Tolmin, vhod iz preostalih prostorov kinogledališča pa le občano, v kolikor s tem izrecno soglaša direktor Zavoda KŠM ali v primeru njegove odsotnosti zaposleni v kinogledališču;
  - v primeru, da Zavod KŠM ali Tolminski muzej na parc. št. 620 k.o. Tolmin izvaja javne prireditve, za čas priprav na prireditev in samo izvedbo prireditve umakniti svojo opremo z zgoraj navedene parcele in prilagoditi poslovanje lokala tako, da ne ovira izvedbe prireditve;
  - poslovanje lokala izvajati tako, da ne moti dejavnosti kinogledališča in z zaposlenimi v kinogledališču svojo dejavnost in ponudbo usklajevati tako, da se v največji možni meri to poslovanje dopolnjuje z dejavnostjo kinogledališča;
  - tekoče vzdrževati lokal in del parc. št. 620 k.o. Tolmin, ki se nahaja med pešpotjo proti športnemu parku Brajda in zahodno mejo omenjene parcele, kar zajema tudi skrb za čistočo vodnjaka, ki se prav tako nahaja na omenjenem delu parcele.

#### **IV. NAJEMNINA**

Znesek najemnine za poslovni prostor skupaj z zunanjim prostorom za strežbo in opremo na podlagi mnenja cenilca stvarnega premoženja – nepremičnin Franca Pintarja znaša najmanj 430,00 EUR mesečno, v kolikor bo vrednost nabavljene opreme znašala 30.000,00 EUR. V kolikor bo vrednost opreme za lokal, ki jo bo nabavil najemodajalec bistveno nižja se lahko stranki po nabavi opreme dogovorita tudi za znižanje najemnine, ki pa v nobenem primeru ne more biti nižja od 370,00 EUR. V kolikor bo ponudnik oddal višjo ponudbo od 430,00 EUR, se ta ponudba lahko zniža za največ 15 % od ponujene višine najemnine, v kolikor bo vrednost opreme lokala, ki bo nabavljena naknadno bistveno nižja od 30.000,00 EUR.

Najemnino je dolžan najemnik na podlagi računa, ki mu ga izda najemodajalec poravnati mesečno, najkasneje do vsakega 30. v mesecu za tekoči mesec.

Druge stroške, ki so povezani z obratovanjem lokala, kot so stroški za električno energijo, komunalni in morebitni drugi stroški, je najemnik dolžan poravnati neposredno družbam, ki izvajajo te storitve.

#### **V. POSEBNI POGOJI**

Na razpisu lahko kandidirajo le pravne osebe ali samostojni podjetniki, ki imajo kot svojo dejavnost registrirano dejavnost »okrepčevalnice in podobni obrati« ali »slašičarne in kavarne«.

Zavod KŠM v nobenem primeru ni odgovoren za morebitno škodo, nastalo na premoženju najemnika, kar velja zlasti za opremo nameščeno izven lokala.

Nepremičnin, ki jih je pridobil v najem po tem razpisu, najemnik ne sme oddajati v podnajem.

#### **VI. VSEBINA PONUDBE**

Na javni razpis se lahko prijavijo pravne in fizične osebe, ki so registrirane za opravljanje zgoraj

navedene dejavnosti. Da se bo ponudba štela za popolno in jo bo komisija obravnavala, mora biti ponudba vložena z vsebino in s prilogami, kot sledi:

- izpolnjen obrazec prijave,
- fotokopijo odločbe o vpisu v register oziroma izpisek iz sodnega registra, obrtno dovoljenje oz. priglasiivni list, ki ni starejši od 8 dni glede na datum oddaje ponudbe;
- potrdilo Davčnega urada RS o poravnanih davkih in prispevkih, ki ni starejše od 8 dni glede na datum oddaje ponudbe,
- izjava o poravnanih obveznostih do Občine Tolmin, vključujoč obveznosti iz naslova do posrednih proračunskih uporabnikov, obveznosti iz naslova najemnih pogodb za poslovne prostore in stanovanja v lasti Občine Tolmin ter obveznosti iz naslova nadomestil za stavbno zemljišče,
- izjavo o sprejemanju razpisnih pogojev,
- podpisan vzorec pogodbe.

Prijavitelji morajo izpolniti vse pogoje določene v javnem razpisu in razpisni dokumentaciji.

**Izbrani najemnik si mora pred začetkom obratovanja zagotoviti vsa potrebna dovoljenja za zakonito obratovanje.**

## VII. ODDAJA PONUDBE

Prijava na javni razpis mora biti izdelana izključno na obrazcih, ki so sestavni del tega razpisa, v slovenskem jeziku, vsebovati mora izpolnjen obrazec prijave z vsemi zahtevanimi podatki in dokazili.

Predlagatelji morajo ponudbo oddati po pošti kot priporočeno pošiljko najpozneje do 5. 4. 2018 (datum oddaje na pošti) in jo nasloviti na Zavod za kulturo šport in mladino Občine Tolmin, Dijaška ulica 12/c, 5220 Tolmin, ali do istega datuma osebno na sedežu zgoraj navedenega zavoda. Ponudbe morajo biti v vsakem primeru oddane v zaprti ovojnici z oznako »**JAVNO ZBIRANJE PONUDB – NEPREMIČNINE V NAJEM**« – **NE ODPIRAJ**«. Na hrbtani strani ovojnice mora biti naveden naziv in naslov ponudnika.

Nepravočasne in nepravilno označene ponudbe bodo izločene. Ponudbe, ki bodo nižje od ponudbene cene, ali bodo prispale po preteku razpisnega roka, ali pa bodo v nasprotju s pogoji razpisa ter ponudbe, ne bodo upoštevane. Ravno tako ne bodo upoštevane prijave ponudnikov, ki imajo do Občine Tolmin neporavnane obveznosti. Ponudbe morajo biti veljavne do vključno 30 dni od dneva zaključka razpisnega roka.

## VIII. ODPIRANJE PONUDB

Odpiranje ponudb bo javno. Prispale prijave bo obravnavala Komisija za oddajo nepremičnega premoženja v najem.

Javno odpiranje ponudb se bo opravilo dne 9. 4. 2017 ob 11.00 uri, v sejni sobi Zavoda KŠM, Dijaška ulica 12b, Tolmin (novi prizidek o telovadnici). Na odpiranju ponudb bo komisija ugotavljala popolnost ponudb glede na zahtevana dokazila. Nepravočasnih ponudb, ponudb pod izklicno ceno, prijav ponudnikov, ki imajo do Občine Tolmin neporavnane obveznosti ter ponudb, ki ne vsebujejo bistvenih elementov ponudbe (obrazec ponudbe, izjave ponudnika, parafirana pogodba, opis programa oz. dejavnosti, ki naj bi se na prodajnem mestu izvajal), komisija ne bo upoštevala. Ponudniki, ki ne bodo oddali popolnih ponudb, bodo pozvani k dopolnitvi, če ponudba vsebuje vse bistvene elemente ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo (dokazila o pravnem statusu ponudnika, potrdilo Davčnega urada RS o poravnanih davkih in prispevkih). Rok za dopolnitev take ponudbe je 5 dni od dneva prejema poziva za dopolnitev. Če pozvani ponudnik svoje ponudbe ne bo dopolnil v postavljenem roku, komisija te ponudbe v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala ter bo vlogo zavrгла kot nepopolno.

## IX. MERILA ZA OCENITEV PONUDB

Merilo za sestavo prednostnega seznama prijaviteljev je višina ponujene najemnine .

Poslovni prostor se odda v najem ponudniku, ki ponudi najvišjo najemnino. V primeru, da dva ali več ponudnikov ponudi enako višino najemnine, se bodo z njimi opravila pogajanja.

## X. POSTOPEK PO ODPIRANJU PONUDB

Direktor Zavoda KŠM po prejemu zapisnika komisije izda sklepe o izboru najemnikov, ki jih vroči vsem ponudnikom. Ponudniki bodo s sklepom o izbiri obveščeni najkasneje v roku pet (5) dni po izdelavi prednostnega seznama.

Na podlagi sklepa o izbiri bo dolžan izbrani ponudnik v roku 15 dni od dneva poziva skleniti najemno pogodbo. Če izbrani ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku se šteje, da je odstopil od namere za sklenitev pravnega posla, Zavod KŠM pa lahko k podpisu pogodbe pozove naslednjega najugodnejšega ponudnika.

## XI. DRUGI POGOJI JAVNEGA RAZPISA

Zavod KŠM si pridržuje pravico, da, ne glede na ostala določila javnega razpisa, brez katerih koli posledic zase in/ali za kogarkoli v okviru katerega pooblastil nastopajo:

- kadarkoli ustavi in zaključi postopek po Javnem razpisu,
- kot najugodnejšega ponudnika po Javnem razpisu ne izbere nobenega od ponudnikov,
- po prejemu ponudb z izbranimi ponudniki izvede dodatna pogajanja,
- kadarkoli popravi in/ali dopolni predlog najemne pogodbe v prilogi javnega razpisa in posledično ta popravljen/ali dopolnjen predlog najemne pogodbe postane priloga javnega razpisa, namesto prejšnjega.

Vsak ponudnik vlaga ponudbo po javnem razpisu izključno na lastno tveganje in na lastne stroške. Vsak ponudnik lahko predloži le eno ponudbo za najem nepremičnine. V primeru, če bi en ponudnik predložil več ponudb za najem posamezne nepremičnine, Komisija ne bo upoštevala nobene. Če v postopku javnega zbiranja ponudb ni bila dosežena vsaj izklicna cena najema, je javno zbiranje ponudb neuspešno. O neuspelem javnem zbiranju ponudb se obvesti ponudnike v osmih dneh od obravnavanja prispelih ponudb.

## XII. RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Razpisna dokumentacija je od dneva objave do izteka roka za oddajo ponudb dosegljiva na spletni strani Zavoda KŠM in Občine Tolmin, zainteresirani ponudniki pa jo lahko v času uradnih ur prevzamejo tudi na sedežu Zavod KŠM, Dijaška ulica 12/c, Tolmin. Razpisna dokumentacija je brezplačna.

Nepremičnine, ki so predmet oddaje si je mogoče ogledati po predhodnem dogovoru. Dodatne informacije v zvezi z razpisom dobijo zainteresirani v času uradnih ur po telefonu 05 381 16 83, ali po el. pošti na: direktor@ksm.si.

Številka: 478 – 0303/2016

Datum: 19. 3. 2018



Direktor  
Branko Velišček



## 2. OBVEZNE PRILOGE

**Izpolnjeni prijavi na javni razpis (z vsemi zahtevanimi podatki v obrazcu) je potrebno priložiti naslednje priloge:**

- izpolnjen obrazec prijava z jasnim opisom ponudbe – priloga 1,
- fotokopijo odločbe o vpisu v register oziroma izpisek iz sodnega registra, obrtno dovoljenje oz. priglasitveni list, ki ni starejši od 8 dni glede na datum oddaje ponudbe;
- potrdilo Davčnega urada RS o poravnanih davkih in prispevkih, ki ni starejše od 8 dni glede na datum oddaje ponudbe,
- izjavo o poravnanih obveznostih do Zavoda KŠM in Občine Tolmin, vključujoč obveznosti iz naslova do posrednih proračunskih uporabnikov, obveznosti iz naslova najemnih pogodb za poslovne prostore, stanovanja v lasti Občine Tolmin ter obveznosti iz naslova nadomestil za stavbno zemljišče – priloga 4,
- izjavo o sprejemanju razpisnih pogojev – priloga 2,
- podpisan vzorec pogodbe – priloga 3.



**PRILOGA 2 - IZJAVA O SPREJEMANJU RAZPISNIH POGOJEV**

Izjavljamo:

- da so vsi podatki, navedeni v tej prijavi resnični in smo jih pripravljene dokazati s predložitvijo ustreznih dokazil,
- da sprejemam-o vse pogoje javnega razpisa in razpisne dokumentacije – Javni razpis z zbiranjem pisnih ponudb za oddajo nepremičnin (okrepčevalnica Kinogledališče) v najem.

Kraj in datum: \_\_\_\_\_

Podpis odgovorne osebe:

\_\_\_\_\_  
Žig

## PRILOGA 3 - VZOREC POGODBE

**ZAVOD ZA KULTURO, ŠPORT IN MLADINO OBČINE TOLMIN**, Dijaška ulica 12/c, Tolmin, ki ga zastopa direktor Branko Velišček  
identifikacijska številka za DDV: SI14541556  
matična številka: 1197339000  
TRR: 01328 – 6030723204 pri Banki Slovenija (v nadaljnjem besedilu: najemodajalec)

in

(v nadaljevanju: najemnik)  
skleneta naslednjo

### NAJEMNO POGODBO

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata:

- a) da najemodajalec na podlagi pogodbe o upravljanju, ki jo je sklenil z lastnikom nepremičnine – Občino Tolmin upravlja s stavbo stoječo na parc. št. 619 k.o. Tolmin, ki v naravi predstavlja Kinogledališče na Mestnem trgu 5, Tolmin;
- b) da se v južnem delu pritličja omenjene stavbe nahaja tudi poslovni prostor namenjen za opravljanje gostinske dejavnosti, ki skupaj s sanitarijami in skladiščem meri 37,77 m<sup>2</sup>,
- c) da je predvideni vhod v omenjeni prostor s parc. št. 620 k.o. Tolmin, ki se nahaja na južni strani lokala;
- d) da je Studio Kozorog d.o.o. za parc. št. 620 k.o. Tolmin pripravil projekt »Ureditev parka ob muzeju in kinogledališču v Tolminu«, v katerem je v severovzhodnem delu omenjene parcele predviden tlakovan prostor za strežbo v približni izmeri 60 m<sup>2</sup>;
- e) da sta bila notranji in zunanji poslovni prostor ob objavi javnega zbiranja ponudb še neopremljena, vendar se je najemodajalec ob sodelovanju najemnika na lastne stroške zavezal poskrbeti za opremo obeh poslovnih prostorov tako, da bo mogoče v (oziroma na) njih opravljati gostinsko dejavnost.

#### II. PREDMET IN TRAJANJE NAJEMA

##### 2. člen

Najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v najem za opravljanje dejavnosti slaščičarne in kavarne oziroma okrepčevalnice naslednje nepremičnine:

- poslovni prostor v južnem delu pritličja stavbe stoječe na parc. št. 619 k.o. Tolmin, ki v naravi predstavlja Kinogledališče na Mestnem trgu 5, Tolmin, ki skupaj s sanitarijami in skladiščem meri 37,77 m<sup>2</sup>,
- tlakovan prostor za strežbo v približni izmeri 60 m<sup>2</sup> na severovzhodnem delu parc. št. 620 k.o. Tolmin, pri čemer natančna lega in oblika omenjenega prostora izhaja iz skice »situacija nadzemne ureditve«, kot je prikazan v projektu št. 111- 3 – 2016 pripravil Studio Kozorg d.o.o., ki je priloga k tej pogodbi.

Predmet najema je tudi vsa oprema za opravljanje gostinske dejavnosti – okrepčevalnice navedena v popisu, ki je priloga k tej pogodbi.

##### 3. člen

Ta najemna pogodba se sklepa za določen čas 5 let. Najemno razmerje na podlagi te pogodbe začne teči z dnem, ko bo najemodajalec v sodelovanju z najemnikom notranji in zunanji poslovni prostor opremil z vso potrebno opremo za opravljanje gostinske dejavnosti – okrepčevalnice, pri čemer vrednost opreme ne sme presežati 30.000,00 EUR.

Najemnik nepremičnin in opreme, ki so predmet te pogodbe ne sme oddati v podnajem.

### III. NAJEMNINA IN STROŠKI

#### 4. člen

Najemnik se zavezuje za najete nepremičnine in opremo plačevati mesečno najemnino v višini:  
.....

#### 5. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo najemnik najemnino za najem nepremičnin in opreme, kot je navedena v prejšnjem členu te pogodbe poravnava najemodajalcu do vsakega 30. v naslednjem mesecu, na podlagi računa, ki mu ga bo najemodajalec izdal do vsakega 30. za posamezen tekoči mesec.

V primeru zamude s plačilom je najemodajalec dolžan plačati tudi zakonske zamudne obresti.

#### 6. člen

Plačilo najemnine je bistvena sestavina te pogodbe, kar pomeni, da je ta pogodba razdrta po samem zakonu, v kolikor najemnina ni plačana.

V skladu z 2. točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (UL RS, št. 10/2010 UPB2), se DDV od najemnine ne obračuna.

#### 7. člen

Najemnik je dolžan:

- sodelovati z najemnikom pri načrtovanju opreme za poslovni prostor, ki jo potrebuje za opravljanje gostinske dejavnosti;
- poleg najemnine plačevati stroške električne energije po števcu, ki je nameščen posebej za lokal, stroške ogrevanja v pavšalnem znesku ... , komunalne in morebitne druge stroške v zvezi s poslovanjem lokala,
- v najetih prostorih opravljati samo dejavnost, ki je določena v tej pogodbi,
- tekoče vzdrževati lokal in del parc. št. 620 k.o. Tolmin, ki se nahaja med pešpotjo proti športnemu parku Brajda in zahodno mejo omenjene parcele, kar zajema tudi skrb za čistočo vodnjaka, ki se prav tako nahaja na omenjenem delu parcele.

### IV. PRAVICE IN OBVEZNOSTI POGODBENIH STRANK

#### 8. člen

Najemnik je upravičen:

- najemodajalcu predlagati opremo za notranji in zunanji poslovni prostor, pri čemer vrednost te opreme ne sme presegati 30.000,00 EUR;
- na zunanjem prostoru namestiti mize in stole, ob katerih lahko namesti senčnike, kar vse bo nabavil najemnik, v nobenem primeru pa nad mizami ne sme nameščati nadstreškov ali podobnih samostojnih pomožnih objektov;
- izven lokala namestiti predvidoma največ sedem miz s stoli, izključno na prostoru med vodnjakom in zahodno mejo parc. št. 620 k.o. Tolmin ter v nobenem primeru ne sme ovirati prostega prehoda pešcev skozi podhod med stavbo kinogledališča in muzeja, zlasti pa mora med vhodom v lokal na južni steni kinogledališča in mizami na zunanjem prostoru v vsakem primeru ostati prost oziroma neoviran prehod med javno cesto s parc. št. 613/1 k.o. Tolmin in zgoraj navedenim podhodom;
- gostinski lokal ob vhodu s parc. št. 620 k.o. Tolmin označiti, pri čemer mora pred namestitvijo označb z le – temi seznaniti direktorja Zavoda KŠM in jih namestiti šele, ko pridobi njegovo pisno soglasje k nameravam označbam;
- za vhod v lokal uporabljati samo zunanji vhod s parc. št. 620 k.o. Tolmin, vhod iz preostalih

- prostorov kinogledališča pa le v primeru, da s tem izrecno soglaša direktor Zavoda KŠM ali v primeru njegove odsotnosti zaposleni v kinogledališču;
- v primeru, da Zavod KŠM ali Tolminski muzej na parc. št. 620 k.o. Tolmin izvaja javne prireditve, za čas priprav na prireditev in samo izvedbo prireditve umakniti svojo opremo z zgoraj navedene parcele in prilagoditi poslovanje lokala tako, da ne ovira izvedbe prireditve;
  - poslovanje lokala izvajati tako, da ne moti dejavnosti kinogledališča in z zaposlenimi v kinogledališču svojo dejavnost in ponudbo usklajevati tako, da se v kolikor je to možno to poslovanje dopolnjuje z dejavnostjo kinogledališča.

#### 9. člen

V kolikor najemnik ne poravnava v roku najemnine za dva meseca (ne glede na to ali gre za zaporedna meseca ali v daljšem obdobju) lahko najemodajalec odpove najemno pogodbo brez odpovednega roka. Najemnik se je dolžan v tem primeru takoj izseliti iz nepremičnine, ki je predmet najema.

#### 10. člen

Najemnik se zaveže prevzete nepremičnine z lastnimi sredstvi tekoče vzdrževati, pri čemer se med tekoče vzdrževanje štejejo zlasti razna manjša popravila stavbnega pohištva, zamenjava potrošnega materiala (npr. žarnic, vtičnic, kljuk), beljenje in druga podobna dela.

O morebitnih okvarah na nepremičnini, katerih odprava zahteva investicijska vlaganja mora najemnik nemudoma obvestiti najemodajalca.

#### 11. člen

Najemnik se zavezuje, da bo neposredno dobaviteljem oziroma izvajalcem redno plačeval vse stroške v zvezi z obratovanjem nepremičnin, ki so predmet najema, kot so stroški za električno energijo, komunalni stroški, telekomunikacijske storitve, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in ostali stroški, ki običajno bremenijo uporabnika nepremičnine.

#### 12. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo za nepremičnino, ki je predmet najema, skupaj s celotno stavbo v kateri se poslovni prostor nahaja, najemodajalec sklenil požarno in potresno zavarovanje, za zavarovanje opreme mora poskrbeti najemnik sam v svojem imenu.

### IV. PRENEHANJE POGODBE

#### 13. člen

Najemna pogodba preneha veljati z iztekom zadnjega dne obdobja za katerega je sklenjena, torej z ....., razen v kolikor pogodbeni stranki pred prenehanjem pogodbe skleneta aneks k pogodbi s katerim podaljšata veljavnost le – te. Pred iztekom roka za katerega je sklenjena, lahko najemna pogodba kadarkoli sporazumno preneha.

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, če najemnik tudi po njegovem opominu uporablja poslovni prostor v nasprotju z določili te pogodbe in v nasprotju z namenom, za katerega se ta pogodba sklepa, če krši določbe o obratovalnem času in če najemnik dolguje najemnino za dva meseca.

Najemnik lahko odstopi od pogodbe v primeru nepredvidenih okoliščin (npr. zmanjšan obseg dejavnosti, prenehanje izvajanja registrirane dejavnosti, spremenjeni pogoji financiranja programa, ipd.)

Glede pravic in obveznosti iz najemnega razmerja in glede prenehanja najemnega razmerja veljajo določbe Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur. list RS št. 18/74), v kolikor ni s to pogodbo kaj drugega natančneje določeno.

## V. PROTIKORUPCIJSKA KLAVZULA

### 14. člen

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku; je nična.

## VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 15. člen

Za izvajanje te pogodbe skrbita:

- na strani najemodajalca: .....
- na strani najemnika: .....

### 16. člen

Pogodbeni stranki bosta morebitne spore reševali sporazumno. Če sporov pogodbeni stranki ne bi mogli rešiti po mirni poti, dogovorita pristojnost sodišča na območju katerega leži nepremičnina.

### 17. člen

Ta pogodba je sestavljena in podpisana v 4 (štirih) enakih izvodih, od katerih vsaka stranka prejme po 2 (dva) izvoda .

Pogodba začne veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, uporablja pa se od dne, ko bo izvajalec izročil Občini Tolmin zaključena izvršena dela na parc. št. 620 k.o. Tolmin.

Datum: \_\_\_\_\_

Datum:

Številka: \_\_\_\_\_

Številka:

Najemnik:

\_\_\_\_\_

Najemodajalec:

**ZAVOD KŠM**  
Branko Velišček,  
direktor

ZAVOD ZA KULTURO,  
ŠPORT IN MLADINO



OBČINE TOLMIN

*Velišček*

#### PRILOGA 4 - IZJAVA O PORAVNANIH OBVEZNOSTIH

Spodaj podpisani, zastopnik/pooblaščenec prijavitelja, ki se prijavlja na javni razpis za oddajo poslovnega prostora v kinogledališču Tolmin z zunanjim prostorom v najem izjavljam, da imamo poravnane vse finančne in pogodbene obveznosti do Občine Tolmin vključujoč obveznosti iz naslova do posrednih proračunskih uporabnikov, obveznosti iz naslova najemnih pogodb za poslovne prostore in stanovanja v lasti Občine Tolmin, ter obveznosti iz naslova nadomestil za stavbno zemljišče.

Kraj:  
osebe:

Podpis odgovorne

Datum:

Žig:













# IZVEDENIŠKO POROČILO

PREDMET OBDELAVE

**UGOTOVITEV TRŽNE  
NAJEMNINE**

NAROČNIK

**OBČINA TOLMIN,  
Rutarjeva 2,  
5220 TOLMIN**

KRAJ IN DATUM  
OBDELAVE

**NOVA GORICA, januar 2017**

OBDELAL

**FRANC PINTAR, univ. dipl. inž.  
Cenilec stvarnega premoženja -  
- nepremičnine  
Bratov Hvalič 144  
5000 NOVA GORICA**



*Franc Pintar*

## **1.0. PREDMET OBDELAVE**

Po zahtevku naročnika je ugotoviti vrednost mesečne najemnine za

**gostinski lokal,  
ki se nahaja v delu objekta z identifikacijsko številko ID ŠT 2248-739  
k.o. Tolmin na naslovu Mestni trg 5, 5220 Tolmin.**

Ugotoviti je enotno mesečno najemnino za notranji opredeljen lokal s skupno površino 37,77 m<sup>2</sup> in za zunanji prostor površine 60,20 m<sup>2</sup>, na katerem je predvidena strežba in se nahaja na parceli št. 620 k.o. Tolmin.



Dostop do obravnavanih prostorov je iz javnih površin mesta Tolmin in iz notranjih prostorov objekta Kinogledališče.

## **2.0. PREDPOSTAVKE IN IZHODIŠČA ZA MESEČNO NAJEMNINO**

Za ugotovitev mesečne najemnine gostinskih lokalov in tudi obravnavanega v objektu Mestni trg 5, Tolmin veljajo sledeča izhodišča in predpostavke:

- lega, velikost in pripadnost prostorov je taka, kot je označena v priloženem načrtu tlorisa (osnovni gostinski prostor s skladiščem ter sanitarijami za goste in zaposlene); pred lokalom je zunanja površina za strežbo v poletnem času;
- osnovni prostor je brez šanka in brez premične opreme, sanitarije so s standardno vgrajeno opremo;
- za lokal je izvedena ločena električna instalacija s samostojnim odjemnim mestom, skupna je instalacija za pitno vodo, ogrevanje in skupni video nadzor;
- obratovanje lokala je običajno kot velja za tovrstne uslužnostne storitve, dodatno pa še ob predstavah in kulturnih prireditvah;
- upošteva se dolgotrajno najemno razmerje za dobo 5 let.

Pri tovrstnih mesečnih najemninah se predpostavlja in upošteva, da vse spremljajoče obratovalne stroške poravnava najemnik po števcu lokala oziroma po delilniku vseh pripadajočih stroškov.

#### **4.0. NAČINI VREDNOTENJA NAJEMNIN**

V skladu s pridobljenimi znanji in razvojem stroke so, tako kot za ugotavljanje vrednosti nepremičnin, tudi za najeme poznani trije glavni načini vrednotenja:

- način tržnih primerjav,
- nabavnovrednostni način,
- na donosu zasnovan način.

Za ugotavljanje vrednosti najemnin za vse vrste nepremičnin se praviloma uporablja le način tržnih primerjav, če je le zadosti tržnih podatkov o najemnih razmerjih na tržišču, ki najbolje izkazujejo stanje najemnega trga. Po nabavnovrednostnem načinu kot tudi na donosu zasnovanem načinu bi bilo sicer možno ugotavljati tudi najemnine ob uporabi vrednosti nepremičnine in stopnje kapitalizacije, vendar pa ta dva načina izkazujeta manj realno najemnino, ker je stopnja kapitalizacije odvisna od več elementov, ki so specifični za vsako najemno razmerje.

Za konkretni primer vrednotenja mesečne najemnine gostinskega lokala je uporabljen le način tržnih primerjav.

##### **Način tržnih primerjav**

S tem načinom se ugotovi tržno mesečno najemnino na osnovi aktualnih objavljenih podatkov o tržnih najemih za enake ali podobne nepremičnine.

Način tržnih primerjav ima običajno tri stopnje:

- a) Iz objav ustreznega trga je treba upoštevati veljavne tržne najeme za podobne nepremičnine.
- b) Preveriti je pridobljene podatke o najemih in izločiti tiste, ki so bili opravljeni v neobičajnih razmerah - med sorodniki, nepremičnine, ki so v stečajni masi ali nakazujejo kakršenkoli neobičajen odklon od tržnih najemnin podobnih nepremičnin.
- c) Prilagoditi je treba razlike med vsako izmed primerljivih in obravnavano najemnino, ki se ovrednotijo in prištejejo ali odštejejo od najemne cene primerljive nepremičnine, da se tako dobi možno pošteno tržno najemno vrednost obravnavane nepremičnine.

Ta način je primeren ob uporabi poznanih objavljenih najemnih razmerij podobnih nepremičnin primerljivega območja.

##### **Nabavnovrednostni in na donosu zasnovan način**

Pri obeh načinih ugotavljanja najemnine je potrebno poznati realno tržno vrednost nepremičnine in stopnjo kapitalizacije, ki se pridobi iz na trgu poznanih tržnih letnih najemnin in za iste nepremičnine poznanih tržnih cen nepremičnin in predstavlja kvocient teh dveh parametrov ( $K = L_n : V_n$ ).

Ker pa tovrstnih podatkov na našem trgu praktično še ni, je tudi način stopnje kapitalizacije nedoločljiv. Obstaja sicer še način stopnje kapitalizacije po načinu dograjevanja, ki pa je tudi dokaj nezanesljiv, zato se vrednosti najemnih razmerij ugotavljajo le po načinu tržnih primerjav.

Mesečne najemnine se za poslovne prostore, podobno kot za stanovanja, tržno formirajo prosto na tržišču, pri čemer so najpomembnejši elementi, ki vplivajo na višino najemnine:

- makro in mikrolokacija
- namembnost prostorov oziroma primernost za različne dejavnosti
- mikrolega v objektu (kleti, pritličja, nadstropja)
- velikost prostorov (za gostinske lokale tudi zunanja strežba)
- fizično stanje, opremljenost prostorov itd.

Pri poslovnih prostorih na višino najemnine vpliva tudi ugodnost zagotavljenega parkiranja. Pri fizičnem stanju je na splošno pomembna tudi neposredna urejenost, v zelo majhni meri pa na najemnino vpliva starost objekta.

Najemnine se pri nas oblikujejo sorazmerno kratko časovno obdobje, zato ustaljenega trga najemov še ni. Ponudbe in povpraševanja po najemih nepremičnin so dnevno prisotni, vendar se izkazujejo še zelo anomalno in se po prehodu na tržno gospodarstvo še niso ustalili. Pretežno so se v bližnji preteklosti previsoke najemnine že znižale oziroma nekoliko ustalile, posamezne lokacije s pogostejšim tovrstnim prometom že izkazujejo precejšnjo ustaljenost, pričakovati pa je še delno splošno nadaljnje umirjanje.

Javni podatki o višinah doseženih najemov za posamezne nepremičnine se objavljajo šele nekaj let (CGS CENILEC, TRGOSKOP). Končne pogodbene cene o najemninah, pri čemer je skoraj v vsakem primeru prisotna neka specifičnost, se formirajo v neposrednih kontaktih strank, ponudbene cene pa se pojavljajo v javnih portalih ter v občilih in oglasih nepremičninskih posredniških agencij. Ponudbene cene so zaradi doseganja čim višje cene pri ponudniku praviloma nekoliko višje od cen pri povpraševalcih oziroma od končnih pogodbениh.

Za izdelavo tega izvedeniškega poročila so uporabljeni podatki iz portala CGS CENILEC).

Na splošno podatki izkazujejo sorazmerno velike razpone kot tudi prekrivanje cen mesečnih najemov določene lokacije. Najemnina za zelo dobra skladišča na isti lokaciji je npr. lahko precej višja od slabih proizvodnih prostorov itd. Tudi pri istonamensko opredeljenih najemih so na isti ali zelo podobni lokaciji cene najemov v precejšnjem razponu, ki je odvisen predvsem od mikrolokacije, dejavnosti, časa obratovanja in nudenja ostalih drobnih ugodnosti.

Na širšem območju mesta Tolmin se najemnine za poslovne prostore, pri katerih ni omejitev v ponudbi, gibljejo pretežno od 3,00 €/m<sup>2</sup> pa vse do preko 10 €/m<sup>2</sup>. Najvišje najemnine se praviloma dosega za manjše gostinske lokale.

### **3.0. LOKACIJA IN TEHNIČNO STANJE PROSTOROV**

Objekt Mestni trg 5, Tolmin se nahaja v centralnem predelu mesta Tolmin, na parceli št. 619 k.o. Tolmin, za zunanjo strežbo pa je predviden prostor na parceli št. 620 k.o. Tolmin.

Stavba je povsem obnovljena in zagotavlja vse prostore, ki so potrebni za zabavne in kulturne prireditve. Obravnavan lokal pa namensko še ni urejen in ni opremljen. Načrtovano je, da bi se postavil fiksni šank, ki bi služil vsakokratnemu najemniku, aparature za šank kot tudi vso ostalo drobno opremo pa bi zagotavljal vsak najemnik. Podobno naj bi bila tudi notranja in zunanja premična oprema last najemnika.



Vse notranje finalne in instalacijske ureditve prostorov in tudi obravnavanega lokala so sodobne in kvalitetne, delna neugodnost izhaja iz velikosti osnovnega prostora, ki je za prireditve z množico udeležencev bistveno premajhen. Zunanji prostor za pokrivanje koničnih udeležb obiskov ne bo v bistveno pomoč, ker bodo večje prireditve v glavnem v večernem času. Trenutno zunanji prostor še ni finalno urejen.

#### 4.0. UGOTOVITEV NAJEMNINE

Za širše območje mesta Tolmin so poznana najemna razmerja za gostinske prostore, iz katerih je potrebno na podlagi primerljivosti določiti primerno najemnino za posamezne konkretne objekte oziroma prostore. Pri tem je potrebno upoštevati tudi dejansko velikost in stanje prostorov ter dejstvo dejanske možne rabe. Upoštevati je potrebno kot zelo pomemben element tudi makrolokacijo in mikrolokacijo v smislu razvojnih možnosti oziroma večstranske uporabnosti.

Za specifične namenske rabe, z bistveno višjo ali nižjo akumulativnostjo, so lahko precejšnja odstopanja. Za stanje vsakokratnih konkretnih poslovnih prostorov je potrebno upoštevati še vse vplivne spremljajoče elemente, ki se ovrednotijo in upoštevajo pri vsaki konkretni primerljivi mesečni najemnini:

- **Lokacijska lega:** V smislu mikrolokacijske lege je konkretna lokacija, v centru mesta, ugodna. Neugodnost predstavlja že omenjena velikost glavnega prostora, pomanjkanje parkirnih prostorov in specifična časovna raba
- **Obseg nujenja usluge:** Obravnavani gostinskih lokal ni zasnovan za nudenje kompletnih gostinskih uslug, ker ni kuhinje za pripravo jedi
- **Opremljenost prostorov:** Glavni prostor še ni opremljen
- **Obratovalni čas lokala:** Povprečni obratovalni čas gostinskih lokalov je praviloma nekaj nad 60 ur tedensko. Za konkretni primer se bo obratovalni čas predvidoma moral prilagajati dogajanem v objektu
- **Skupna površina najema:** Notranja površina lokala znaša:

- osnovni prostor	24,12
- skladišče	3,57
- sanitarije	<u>10,08</u>
Skupaj:	Pr = 37,77 m <sup>2</sup> .

Zunanja površina znaša 60,20 m<sup>2</sup>.

Po podatkih portala CGS CENILEC je bilo v obdobju zadnjih 5 let na širšem območju mesta Tolmin evidentiranih 33 najemnih razmerij za vse vrste poslovnih prostorov (v letu 2016 za 4 pisarniške prostore in v letu 2015 za 3 pisarniške in 2 druga poslovna prostora), kar pomeni, da je v zadnjem času najemnih razmerij zelo malo. Povprečna mesečna najemna cena je znašala 247,78 €, povprečna površina 25,48 m<sup>2</sup> in povprečna mesečna najemnina 9,72 €/m<sup>2</sup>. Značilnost sorazmerno visoke povprečne mesečne najemnine je v zelo majhnih prostorih.

Ker ustrežnejših primerljivih najemov ni, so za nadaljnjo obdelavo uporabljeni sledeči primeri:

a) Najemi pisarniških prostorov v Brunovem drevoredu, ki so bili sklenjeni v preteklem letu povprečno za 8,30 € na mesec za površine od 20 do 40 m<sup>2</sup>; lokacija je blizu centra mesta, prostori so solidne izvedbe in stanja;

b) Najem gostinskega lokala v letu 2013 na Trgu M. Tita, površine 71,6 m<sup>2</sup> za ceno 11,36 €/m<sup>2</sup>; v ceni je zajet tudi zunanji strežni prostor površine cca 40 m<sup>2</sup>, lega je v centralnem delu mesta;

c) Najem pisarniškega prostora na Trgu M. Tita, v letu 2013, površine 28,8 m<sup>2</sup> za ceno 7,62 €/m<sup>2</sup> na mesec, lega je v centralnem delu mesta.

Za ugotovitev mesečne najemne konkretne lokala je upoštevana specifična obratovanja, upoštevana pa je tudi možnost zunanje strežbe v poletnem času.

OPIS	OBRAVNAVANI POSLOVNI PR.	PRIMERLJ. NAJEM 1.	PRIMERLJ. NAJEM 2.	PRIMERLJ. NAJEM 3.
LOKACIJA	MESTNI TRG 5 TOLMIN	BR. DREV. TOLMIN	TRG M. TITA TOLMIN	TRG M. TITA TOLMIN
POVRŠINA M <sup>2</sup>	37,77	30,0	71,60	28,80
MES. NAJEM €/M <sup>2</sup>	/	8,30	11,36	7,62
PRILAGODITVE%/M <sup>2</sup>				
- vpliv za lok. lego	/	+5,00	0,00	0,00
- vpliv za nam. rabo	/	+10,0	0,00	+10,00
- vpliv za oprem. prost.	/	-10,00	-10,0	-10,0
- vpliv obrat. časa	/	-25,00	-25,00	-25,00
- vpliv vel. površine	/	-2,50	+2,50	-2,50
- vpliv zun. površin	/	+10,00	0,00	+10,00
SKUPNI VPLIV %	/	-12,50	-32,50	-17,50
VREDNOST €/M <sup>2</sup>		7,26	7,67	6,29
PONDER	/	30%	40%	30%
OBRAVNAVANA €		269,30 €		
MES. NAJEMN. €/M <sup>2</sup>		7,13 €/M <sup>2</sup>		

## 5.0. ZAKLJUČNO MNENJE

Ob upoštevanju primerljivih najemov za podobne poslovne prostore na območju mesta Tolmin in ustreznih prilagoditev znaša po mojem mnenju končna zaokrožena vrednost mesečne najemnine za gostinski lokal v objektu z identifikacijsko številko ID ŠT 2248-739 k.o. Tolmin, skupaj s prostorom za zunanjo strežbo na parceli št. 620 k.o. Tolmin, vse na naslovu Mestni trg 5, 5220 Tolmin

**270,00 €.**

(z besedo: dvestosedemdeset eurov in 00/100)

Pri tem je še upoštevano:

- da najemnik plačuje vse svoje obratovalne stroške,
- da najemnik poskrbi za zavarovanje svoje lastnine
- da najemodajalec zavaruje objekt pri zavarovalnici in
- da najemodajalec omogoča najemniku nemoteno poslovanje.

Priloga: Floris prostorov in zunanosti (2)



Franc Pintar, univ. dipl. inž.



 <b>OBČINA TOLMIN</b>		
Prejeto <b>07-03-2018</b>		
DM	ŠIFRA ZADEVE	PRILOGE

**DOPOLNITEV  
IZVEDENIŠKEGA  
POROČILA**

**PREDMET OBDELAVE**

**UGOTOVITEV TRŽNE NAJEMNINE  
ZA OPREMLJEN GOSTINSKI LOKAL**

**NAROČNIK**

**OBČINA TOLMIN,  
Rutarjeva 2,  
5220 TOLMIN**

**KRAJ IN DATUM  
OBDELAVE**

**NOVA GORICA, februar 2018**

**OBDELAL**

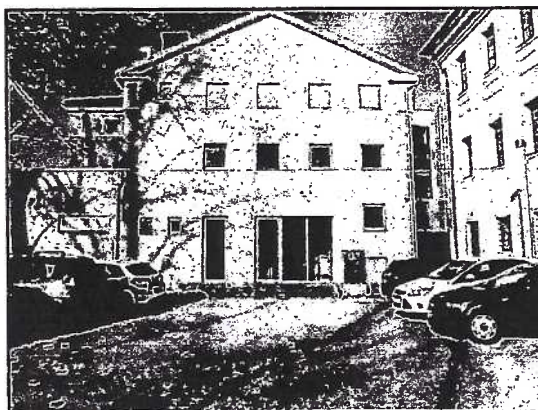
**FRANC PINTAR, univ. dipl. inž.**  
**Sodni izvedenec in cenilec**  
**Za gradbeno stroko**  
**Bratov Hvalič 144**  
**5000 NOVA GORICA**

## **1.0. PREDMET OBDELAVE**

Po zahtevku naročnika je ugotoviti vrednost mesečne najemnine za

**opremljen gostinski lokal,  
ki se nahaja v delu objekta z identifikacijsko številko ID ŠT 2248-739  
k.o. Tolmin na naslovu Mestni trg 5, 5220 Tolmin.**

Ugotoviti je enotno mesečno najemnino za notranji opredeljen lokal s skupno površino 37,77 m<sup>2</sup> in za zunanji prostor površine 60,20 m<sup>2</sup>, na katerem je predvidena strežba, skupaj z namensko opremo, ki se nahaja na parceli št. 620 k.o. Tolmin.



Dostop do obravnavanih prostorov je iz javnih površin mesta Tolmin in iz notranjih prostorov objekta Kino gledališče.

**V januarju preteklega leta je že bila ugotovljena mesečna najemnina obravnavanega lokala brez opreme, zato je to izvedeniško poročilo dopolnjeno le z delom za mesečni najem opreme s standardom nabavne vrednosti do 30.000 €.**

## **2.0. PREDPOSTAVKE IN IZHODIŠČA ZA MESEČNO NAJEMNINO**

Za ugotovitev mesečne najemnine gostinskih lokalov in tudi obravnavanega v objektu Mestni trg 5, Tolmin veljajo sledeča izhodišča in predpostavke:

- lega, velikost in pripadnost prostorov je taka, kot je označena v priloženem načrtu tlorisa (osnovni gostinski prostor s skladiščem ter sanitarijami za goste in zaposlene); pred lokalom je zunanja površina za strežbo v poletnem času;
- osnovni prostor je brez šanka in brez premične opreme, sanitarije so s standardno vgrajeno opremo;
- za lokal je izvedena ločena električna instalacija s samostojnim odjemnim mestom, skupna je instalacija za pitno vodo, ogrevanje in skupni video nadzor;
- obratovanje lokala je običajno kot velja za tovrstne uslužnostne storitve, dodatno pa še ob predstavah in kulturnih prireditvah;
- upošteva se dolgotrajno najemno razmerje za dobo 5 let.
- pri opremlitvi je upoštevano, da se izvede po prostorskih danosti tako za morebitne vgrajene kot tudi premične dele.

Pri tovrstnih mesečnih najemninah se predpostavlja in upošteva, da vse spremljajoče obratovalne stroške poravnava najemnik po števcu lokala oziroma po delilniku vseh pripadajočih stroškov.

#### **4.0. NAČINI VREDNOTENJA NAJEMNIN**

V skladu s pridobljenimi znanji in razvojem stroke so, tako kot za ugotavljanje vrednosti nepremičnin, tudi za najeme poznani trije glavni načini vrednotenja:

- način tržnih primerjav,
- nabavnovrednostni način,
- na donosu zasnovan način.

Za ugotavljanje vrednosti najemnin za vse vrste nepremičnin se praviloma uporablja le način tržnih primerjav, če je le zadosti tržnih podatkov o najemnih razmerjih na tržišču, ki najbolje izkazujejo stanje najemnega trga. Po nabavnovrednostnem načinu kot tudi na donosu zasnovanem načinu bi bilo sicer možno ugotavljati tudi najemnine ob uporabi vrednosti nepremičnine in stopnje kapitalizacije, vendar pa ta dva načina izkazujeja manj realno najemnino, ker je stopnja kapitalizacije odvisna od več elementov, ki so specifični za vsako najemno razmerje.

Za konkretni primer vrednotenja mesečne najemnine neopremljenega gostinskega lokala je uporabljen način tržnih primerjav, za gostinsko opremo pa po načinu direktnega povrata vloženih sredstev v pričakovani življenjski dobi.

##### **Način tržnih primerjav**

S tem načinom se ugotovi tržno mesečno najemnino na osnovi aktualnih objavljenih podatkov o tržnih najemih za enake ali podobne nepremičnine.

Način tržnih primerjav ima običajno tri stopnje:

- a) Iz objav ustreznega trga je treba upoštevati veljavne tržne najeme za podobne nepremičnine.
- b) Preveriti je pridobljene podatke o najemih in izločiti tiste, ki so bili opravljeni v neobičajnih razmerah - med sorodniki, nepremičnine, ki so v stečajni masi ali nakazujejo kakršenkoli neobičajen odklon od tržnih najemnin podobnih nepremičnin.
- c) Prilagoditi je treba razlike med vsako izmed primerljivih in obravnavano najemnino, ki se ovrednotijo in prištejejo ali odštejejo od najemne cene primerljive nepremičnine, da se tako dobi možno pošteno tržno najemno vrednost obravnavane nepremičnine.

Ta način je primeren ob uporabi poznanih objavljenih najemnih razmerij podobnih nepremičnin primerljivega območja.

##### **Nabavnovrednostni in na donosu zasnovan način**

Pri obeh načinih ugotavljanja najemnine je potrebno poznati realno tržno vrednost nepremičnine in stopnjo kapitalizacije, ki se pridobi iz na trgu poznanih tržnih letnih najemnin in za iste nepremičnine poznanih tržnih cen nepremičnin in predstavlja kvocient teh dveh parametrov ( $K = L_n : V_n$ ).

Ker pa tovrstnih podatkov na našem trgu praktično še ni, je tudi način stopnje kapitalizacije nedoločljiv. Obstaja sicer še način stopnje kapitalizacije po načinu dograjevanja, ki pa je tudi dokaj nezanesljiv, zato se vrednosti najemnih razmerij ugotavljajo le po načinu tržnih primerjav.

Mesečne najemnine se za poslovne prostore, podobno kot za stanovanja, tržno formirajo prosto na tržišču, pri čemer so najpomembnejši elementi, ki vplivajo na višino najemnine:

- makro in mikrolokacija
- namembnost prostorov oziroma primernost za različne dejavnosti
- mikrolega v objektu (kleti, pritličja, nadstropja)
- velikost prostorov (za gostinske lokale tudi zunanja strežba)
- fizično stanje, opremljenost prostorov itd.

Pri poslovnih prostorih na višino najemnine vpliva tudi ugodnost zagotovljenega parkiranja. Pri fizičnem stanju je na splošno pomembna tudi neposredna urejenost, v zelo majhni meri pa na najemnino vpliva starost objekta.

Najemnine se pri nas oblikujejo sorazmerno kratko časovno obdobje, zato ustaljenega trga najemov še ni. Ponudbe in povpraševanja po najemih nepremičnin so dnevno prisotni, vendar se izkazujejo še zelo anomalno in se po prehodu na tržno gospodarstvo še niso ustalili. Pretežno so se v bližnji preteklosti previsoke najemnine že znižale oziroma nekoliko ustalile, posamezne lokacije s pogostejšim tovrstnim prometom že izkazujejo precejšnjo ustaljenost, pričakovati pa je še delno splošno nadaljnje umirjanje.

Javni podatki o višinah doseženih najemov za posamezne nepremičnine se objavljajo šele nekaj let (CGS CENILEC, TRGOSKOP). Končne pogodbene cene o najemninah, pri čemer je skoraj v vsakem primeru prisotna neka specifičnost, se formirajo v neposrednih kontaktih strank, ponudbene cene pa se pojavljajo v javnih portalih ter v občilih in oglasih nepremičninskih posredniških agencij. Ponudbene cene so zaradi doseganja čim višje cene pri ponudniku praviloma nekoliko višje od cen pri povpraševalcih oziroma od končnih pogodbenih. Za opremo, kot samostojni element lokala, javnih objav praktično ni.

Za izdelavo tega izvedeniškega poročila so za nepremičnino uporabljeni podatki iz portala CGS CENILEC, za opremo pa iz naložbene vrednosti.

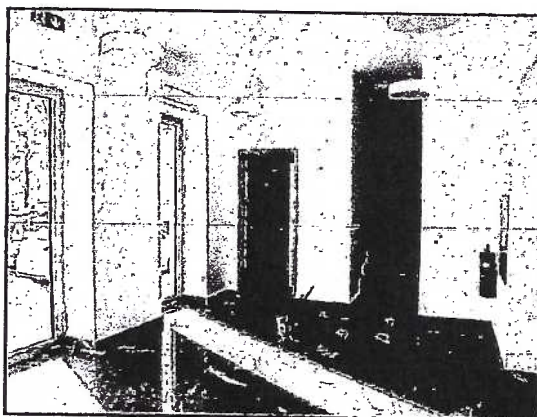
Na splošno podatki izkazujejo sorazmerno velike razpone kot tudi prekrivanje cen mesečnih najemov določene lokacije. Najemnina za zelo dobra skladišča na isti lokaciji je npr. lahko precej višja od slabih proizvodnih prostorov itd. Tudi pri istonamensko opredeljenih najemih so na isti ali zelo podobni lokaciji cene najemov v precejšnjem razponu, ki je odvisen predvsem od mikrolokacije, dejavnosti, časa obratovanja in nudenja ostalih drobnih ugodnosti.

Na širšem območju mesta Tolmin se najemnine za poslovne prostore, pri katerih ni omejitev v ponudbi, gibljejo pretežno od 3,00 €/m<sup>2</sup> pa vse do preko 10 €/m<sup>2</sup>. Najvišje najemnine se praviloma dosegajo za manjše gostinske lokale.

### **3.0. LOKACIJA IN TEHNIČNO STANJE PROSTOROV**

Objekt Mestni trg 5, Tolmin se nahaja v centralnem predelu mesta Tolmin, na parceli št. 619 k.o. Tolmin, za zunanjo strežbo pa je predviden prostor na parceli št. 620 k.o. Tolmin.

Stavba je povsem obnovljena in zagotavlja vse prostore, ki so potrebni za zabavne in kulturne prireditve. Obravnavan lokal pa sedaj finalno še ni urejen in ni opremljen. Načrtovano je, da bi se postavil fiksni šank, ki bi služil vsakokratnemu najemniku in aparature za šank. Nabavila bi se tudi vsa ostala drobna in premična oprema za že navedeno maksimalno vrednost, pri čemer bi se nabavila tudi potrebna premična oprema za zunanji prostor, ki mora biti prilagojena velikosti prostora.



Vse notranje finalne in instalacijske ureditve prostorov in tudi obravnavanega lokala so sodobne in kvalitetne, delna neugodnost izhaja iz velikosti osnovnega prostora, ki je za prireditve z množico udeležencev bistveno premajhen. Zunanji prostor za pokrivanje koničnih udeležb obiskov ne bo v bistveno pomoč, ker bodo večje prireditve v glavnem v večernem času. Trenutno zunanji prostor še ni povsem finalno urejen.

#### 4.0. UGOTOVITEV NAJEMNINE

##### 4.2 NAJEMNINA PROSTORA

Za širše območje mesta Tolmin so poznana najemna razmerja za gostinske prostore, iz katerih je potrebno na podlagi primerljivosti določiti primerno najemnino za posamezne konkretne objekte oziroma prostore. Pri tem je potrebno upoštevati tudi dejansko velikost in stanje prostorov ter dejstvo dejanske možne rabe. Upoštevati je potrebno kot zelo pomemben element tudi makrolokacijo in mikrolokacijo v smislu razvojnih možnosti oziroma večstranske uporabnosti.

Za specifične namenske rabe, z bistveno višjo ali nižjo akumulativnostjo, so lahko precejšnja odstopanja. Za stanje vsakokratnih konkretnih poslovnih prostorov je potrebno upoštevati še vse vplivne spremljajoče elemente, ki se ovrednotijo in upoštevajo pri vsaki konkretni primerljivi mesečni najemnini:

- **Lokacijska lega:** V smislu mikrolokacijske lege je konkretna lokacija, v centru mesta, ugodna. Neugodnost predstavlja že omenjena velikost glavnega prostora, pomanjkanje parkirnih prostorov in specifična časovna raba
- **Obseg nudenja usluge:** Obravnavani gostinskih lokal ni zasnovan za nudenje kompletnih gostinskih uslug, ker ni kuhinje za pripravo jedi
- **Opremljenost prostorov:** Glavni prostor še ni opremljen
- **Obratovalni čas lokala:** Povprečni obratovalni čas gostinskih lokalov je praviloma nekaj nad 60 ur tedensko. Za konkretni primer se bo obratovalni čas predvidoma moral prilagajati dogajanjem v objektu
- **Skupna površina najema:** Notranja površina lokala znaša:

- osnovni prostor	24,12
- skladišče	3,57
- sanitarije	10,08
Skupaj:	Pr = 37,77 m <sup>2</sup> .

Zunanja površina znaša 60,20 m<sup>2</sup>.

Po podatkih portala CGS CENILEC je bilo v obdobju zadnjih 5 let na širšem območju mesta Tolmin evidentiranih 33 najemnih razmerij za vse vrste poslovnih prostorov (v letu 2016 za 4 pisarniške prostore in v letu 2015 za 3 pisarniške in 2 druga poslovna prostora), kar pomeni, da je v zadnjem času najemnih razmerij zelo malo. Povprečna mesečna najemna cena je znašala 247,78 €, povprečna površina 25,48 m<sup>2</sup> in povprečna mesečna najemnina 9,72 €/m<sup>2</sup>. Značilnost sorazmerno visoke povprečne mesečne najemnine je v zelo majhnih prostorih.

Ker ustrežnejših primerljivih najemov ni, so za nadaljnjo obdelavo uporabljeni sledeči primeri:

a) Najemi pisarniških prostorov v Brunovem drevoredu, ki so bili sklenjeni v preteklem letu povprečno za 8,30 € na mesec za površine od 20 do 40 m<sup>2</sup>; lokacija je blizu centra mesta, prostori so solidne izvedbe in stanja;

b) Najem gostinskega lokala v letu 2013 na Trgu M. Tita, površine 71,6 m<sup>2</sup> za ceno 11,36 €/m<sup>2</sup>; v ceni je zajet tudi zunanji strežni prostor površine cca 40 m<sup>2</sup>, lega je v centralnem delu mesta;

c) Najem pisarniškega prostora na Trgu M. Tita, v letu 2013, površine 28,8 m<sup>2</sup> za ceno 7,62 €/m<sup>2</sup> na mesec, lega je v centralnem delu mesta.

Za ugotovitev mesečne najemne konkretnega lokala je upoštevana specifična obratovanja, upoštevana pa je tudi možnost zunanje strežbe v poletnem času.

OPIS	OBRAVNAVANI POSLOVNI PR.	PRIMERLJ. NAJEM 1.	PRIMERLJ. NAJEM 2.	PRIMERLJ. NAJEM 3.
LOKACIJA	MESTNI TRG 5 TOLMIN	BR. DREV. TOLMIN	TRG M. TITA TOLMIN	TRG M. TITA TOLMIN
POVRŠINA M <sup>2</sup>	37,77	30,0	71,60	28,80
MES. NAJEM €/M <sup>2</sup>	/	8,30	11,36	7,62
PRILAGODITVE%/M <sup>2</sup>				
- vpliv za lok. lego	/	+5,00	0,00	0,00
- vpliv za nam. rabo	/	+10,0	0,00	+10,00
- vpliv za oprem.prost.	/	-10,00	-10,0	-10,0
- vpliv obrat. časa	/	-25,00	-25,00	-25,00
- vpliv vel. površine	/	-2,50	+2,50	-2,50
- vpliv zun. površin	/	+10,00	0,00	+10,00
SKUPNI VPLIV %	/	-12,50	-32,50	-17,50
VREDNOST €/M <sup>2</sup>		7,26	7,67	6,29
PONDER	/	30%	40%	30%
OBRAVNAVANA MES. NAJEMN. €/M <sup>2</sup>		269,30 € 7,13 €/M <sup>2</sup>		

#### 4.3 NAJEMNINA OPREME

Pri nepremičninah je vrednost mogoče ugotavljati tudi iz tekočih donosov ob upoštevanju mere kapitalizacije ( $V = I/R$ ) oziroma letni donos iz vrednosti in mere kapitalizacije ( $I = V \times R$ ). Za opremo, ki naj bi se v življenjski dobi v celoti amortizirala, pa je primernejši način direktnega denarnega toka ob upoštevanju vrednosti naložbe, časa povrata in obrestne mere oziroma donosa na kapital.

Zaradi šele načrtovanja opreme so izračuni mesečne najemnine po tem načinu napravljeni za investicijski vrednosti 30.000 € in za 20.000 €, za vse vmesne vrednosti pa so možne linearne interpolacije.

Izhodiščni elementi za računalniški izračun so sledeči:

- investicijska vrednost:  $V = 30.000 \text{ €}$  ( $20.000 \text{ €}$ )
- doba povratka investicije:  $P = 15 \text{ let}$
- donos na kapital:  $I = 5,0 \%$ .

**1. Primer – investicijska vrednost 30.000 €**

$$N1 = 2.067,31 : 12 = \underline{172,28 \text{ €/mesec.}}$$

**2. Primer – investicijska vrednost 20.000 €**

$$N2 = 1.378,21 : 12 = \underline{114,85 \text{ €/mesec.}}$$

### 5.0. ZAKLJUČNO MNENJE

Ob upoštevanju primerljivih najemov za podobne poslovne prostore na območju mesta Tolmin in ustreznih prilagoditev znaša po mojem mnenju končna zaokrožena vrednost mesečne najemnine za gostinski lokal v objektu z identifikacijsko številko ID ŠT 2248-739 k.o. Tolmin, skupaj s prostorom za zunanjo strežbo na parceli št. 620 k.o. Tolmin, vse na naslovu Mestni trg 5, 5220 Tolmin

**270,00 €**

in mesečna najemina za gostinsko opremo vrednosti 20.000 € do 30.000 € po navedenih izhodiščih od **115,00 € do 170,00 €**.

Pri tem je še upoštevano:

- da najemnik plačuje vse svoje obratovalne stroške,
- da najemnik poskrbi za zavarovanje svoje lastnine
- da najemodajalec zavaruje objekt pri zavarovalnici in
- da najemodajalec omogoča najemniku nemoteno poslovanje.



Franc Pintar, univ. dipl. inž.

