



Št.: 478-0042/2013/143(67)

Datum: 18.02.2015

Župan Občine Trzin v skladu z 2. odstavkom 28. člena in 2. odstavkom 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 - ZDU-1G in 50/14), v zadevi oddaje gostinskega dela objekta »Gorenjska plaža« v najem pod ocenjeno vrednostjo, ki se nahaja na nepremičninah parc. št. 149/6, 149/8 in 149/10, k.o. Bistrica izdaja naslednji

SKLEP

1. Občina Trzin izvede javno zbiranje ponudb za oddajo gostinskega dela objekta »Gorenjska plaža« v najem pod ocenjeno vrednostjo v skladu z 2. odstavkom 28. člena in 2. odstavkom 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.
2. Izhodiščna mesečna najemnina se določi pri 4,07 EUR/m² računske površine gostinskega objekta, kar za 184,67 m² računske površine, oziroma za 229,30 m² neto tlorisne površine znaša 751,61 EUR/mesec.
3. Razliko med ocenjeno vrednostjo najemnine in doseženo najemnino v postopku javnega zbiranja ponudb se priglasijo v skladu s predpisi, ki urejajo državne pomoči.
4. Doba najema se določi za 15 let.
5. Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je ekonomsko najugodnejša ponudba.
6. Javno zbiranje ponudb mora vsebovati naslednje kriterije:
 - a. da ima ponudnik ustrezne izkušnje/reference s področja gostinstva (vsaj 2 leti) in turistične dejavnosti;
 - b. da bo ponudnik poleg opravljanja gostinske dejavnosti organiziral vsaj 2 dogodkov letno, ki bosta namenjena širši javnosti z namenom spodbujanja sonaravnega in doživljajskega turizma pod blagovnimi znamkama »Gorenjska plaža« in »Trzin. Razkošje poti. Izberi svojo.«.
7. Ostale pogoje in kriterije ter druga določila javnega zbiranja ponudb določi Komisija za vodenje in nadzor postopka razpolaganja s stvarnim premoženjem Občine Trzin.

Obrazložitev:

Občina Trzin je v skladu s priporočili in sklepi Občinskega sveta Občine Trzin v letu 2011 pristopila k celotnemu urejanju območja nekdanjega letnega kopališča Trzin, kar je pomenilo tudi pridobitev nepremičnine nekdanjega gostinskega objekta »Bazenček«.

Občina Trzin je območje uredila, kar pomeni, da se je v okviru projekta »Gorenjska plaža – ureditev turistično kulturnega centra« zgradilo letno kopališče in prireditveni prostor, medtem ko

se je gostinski del objekta zgradil do 3. podaljšane gradbene faze. Namen je bil pridobiti zasebnega vlagatelja za dokončanje gostinskega dela objekta.

Občina Trzič je že med gradnjo in po zaključku, torej v letih 2013 in 2014 izvedla 2 informativni zbiranj ponudb, 1 javno zbiranje ponudb po Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 - ZDU-1G, 50/14 in 90/14 - ZDU-11 – v nadaljevanju: ZSPDSLS) ter 2 javni dražbi po ZSPDSLS.

Ker je bilo na podlagi neuspešnih informativnih zbiranj ponudb razvidno, da vlagatelja za dokončanje gostinskega dela objekta ni, je Občina Trzič postopke javnega zbiranja ponudb in javnih dražb dopolnila z možnostjo, da Občina Trzič dokonča objekt do 5. gradbene faze, medtem ko mora najemnik gostinski objekt opremiti z inventarjem in tehnološko opremo kuhinje.

Občina Trzič je pridobila Poročilo o ocenjevanju vrednosti za oceno najemnine za navedeni gostinski objekt, cenilca Janeza Fajfarja, z dne 28.03.2014, ki je upoštevalo, da se gostinski objekt odda v najem v izvedeni 5. gradbeni fazi, vendar brez tehnološke opreme in inventarja, za kar bi poskrbel najemnik sam. Ocenjena vrednost najemnine je znašala 7,30 EUR/m² računске površine oz. 2.663,70 EUR mesečno. Na podlagi tega poročila sta bila izvedena javno zbiranje ponudb in javna dražba po ZSPDSLS. Ker ne javno zbiranje ponudb, ne javna dražba nista bili uspešni, je Občina Trzič želela ponovno preveriti tržne razmere in je zato pridobila novelacijo Poročila o ocenjevanju vrednosti za oceno najemnine za navedeni gostinski objekt, cenilca Janeza Fajfarja, z dne 15.10.2014. Ocenjena vrednost najemnine po tem veljavnem poročilu znaša 5,75 EUR/m² računске površine oz. 2.089,12 EUR mesečno. Na tej podlagi je bila izvedena še ena javna dražba, vendar pa tudi ta ni bila uspešna, saj se na dražbo ni prijavil noben dražitelj.

Kljub vsem izvedenim postopkom za oddajo gostinskega objekta, Občina Trzič najemnika ni pridobila, zato se je Občinski svet Občine Trzič na 3. redni seji, dne 22.01.2015, seznanil z informacijo o stanju in razpolaganju z gostinskim delom objekta Gorenjska plaža in sprejel dopolnilo proračuna, s katerim je zmanjšal višino sredstev za dokončanje gostinskega dela objekta.

Občina Trzič je z namenom preveritve novih okoliščin na trgu objavila prenovljeni javni poziv za informativno zbiranje ponudb, kjer je pridobila eno ponudbo. Iz ponudbe izhaja, da na trgu obstaja povpraševanje za najem gostinskega dela objekta »Gorenjska plaža« pri skupni najemnini 700,00 EUR/mesec, za dobo najema 15-20 let, pri čemer je ponudnik pripravljen v celoti opremiti gostinski del objekta »Gorenjska plaža«.

Občina Trzič je pristopila tudi k pripravi projektne dokumentacije za zmanjšani gostinski del objekta »Gorenjska plaža«. Izdelana idejna zasnova nove (zmanjšane) ureditve prostorov. V pripravi je projekt za izvedbo (PZI), kjer bo površina gostinskega dela objekta »Gorenjska plaža«, ki se oddaja v najem, znašala 184,67 m² računске površine, oziroma za 229,30 m² neto tlorisne površine. Ob upoštevanju cene najema 5,75 EUR/m² računске površine iz Poročila o ocenjevanju vrednosti za oceno najemnine za navedeni gostinski objekt, cenilca Janeza Fajfarja, z dne 15.10.2014, znaša najemnina 1.061,85 EUR/mesec.

Ker Občina Trzič v dosedanjih postopkih informativnega zbiranja ponudb, zbiranja ponudb po ZSPDSLS in javnih dražb po ZSPDSLS ni pridobila ustreznega ponudnika za ocenjeno najemnino 5,75 EUR/m², v skladu z 2. odstavkom 28. člena in 2. odstavkom 29. člena ZSPDSLS določa nižjo izhodiščno ceno najema od ocenjene vrednosti.

Gostinski del objekta »Gorenjska plaža« je namenjen poslovni dejavnosti, saj bo najemnik v njem opravljal poslovno dejavnost, to je dejavnost prodaje hrane in pijače.

Oddaja v najem gostinskega dela objekta »Gorenjska plaža« je skladna z razvojnim programom samoupravne lokalne skupnosti, saj »Strategija razvoja občine Trzič 2008 – 2020«, z oktobra 2007, med posebnimi cilji na področju fizičnega kapitala opredeljuje »spodbujanje partnerskega dinamičnega razvoja sonaravnega in doživljajskega turizma pod skupno blagovno znamko« in »spodbujanje razvoja storitvenih dejavnosti«. V poglavju 8. Prioritete in ukrepi uresničevanja razvoja, pod usmeritvijo »Turizem«, prioriteto »Turistična infrastruktura«, določa, da je potreben ukrep na področju gostinske ponudbe »spodbujanje raznovrstnosti ponudbe«.

Gorenjska plaža je turistično kulturni center z bazensko ponudbo in prireditvenim prostorom, katerega integralni del mora biti tudi ustrezna gostinska ponudba. V primeru neoddaje gostinskega dela objekta »Gorenjska plaža« v najem, obstoječa in delujoča infrastruktura ne dosega vseh možnih pozitivnih učinkov, tako za uporabnike infrastrukture kot tudi za lokalno skupnost, zato je utemeljeno oddati gostinski del objekta »Gorenjska plaža« pod ocenjeno vrednostjo.

Skladno s predpisi je potrebno razliko med ocenjeno najemnino 1.061,85 EUR/mesec in doseženo najemnino priglasiti kot državno pomoč.

Kot merilo za izbor je potrebno določiti ekonomsko najugodnejšo ponudbo, skladno z razvojnim programom samoupravne lokalne skupnosti, pri čemer kot pogoje in kriterije Občina Tržič določa:

- da ima ponudnik ustrezne izkušnje s področja gostinstva (vsaj 2 leti) in turistične dejavnosti;
- da bo ponudnik poleg opravljanja gostinske dejavnosti organiziral vsaj 2 dogodka letno, ki bosta namenjena širši javnosti z namenom spodbujanja sonaravnega in doživljajskega turizma pod blagovnimi znamkama »Gorenjska plaža – fletno poletno« in »Tržič. Razkošje poti. Izberi svojo.«.

mag. Borut Sajovic,
župan Občine Tržič

Vložiti:

- v zadevo.