



## OBČINA VELIKE LAŠČE

Levstikov trg 1, 1315 Velike Lašče, t: 01/781 03 70

e: [obcina@velike-lasce.si](mailto:obcina@velike-lasce.si), [www.velike-lasce.si](http://www.velike-lasce.si)

### OBČINSKI SVET

4. redna seja – 13. april 2023

GRADIVO ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

**Datum:** 6. april 2023

**TOČKA:** 17

**ZADEVA:** SKLEP OBČINSKIH SVETNIKOV O GOSTINSKEM LOKALU V DOMU KRAJANOV TURJAK

**NAMEN:** Obravnava in sprejem

**PRAVNA PODLAGA:** Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18)

**PREDLAGATELJ:** Župan Matjaž Hočevar

**POROČEVALKA:** dr. Lidija Kegljevič Zagorc, članica komisije za oddajo v najem lokala v Domu krajanov Turjak, Nina Tekavec

**PREDLOG SKLEPA:** Občinski svet Občine Velike Lašče sprejme sklep, da bivši najemnik v gostinskem lokalni vzpostavi prvotno stanje (poruši, pospravi in poskrbi za odvoz materiala), kakor ga je dobil v najem, saj bo le tako lahko Občina vzpostavila legalno stanje na objektu in objekt pripravila za nadaljnji najem.

**OBRAZLOŽITEV:**

**Razlogi za obravnavo in sprejem:**

Lokal je bil leta 2012 oddan v najem družbi Skarpa, d. o. o. za obdobje pet let, z možnostjo podaljšanja za največ pet let. Po preteku najemnega obdobja je bila najemna pogodba, skladno z razpisnimi pogoji, podaljšana še za pet let, t. j. do 14. 11. 2022. Glede na to, da ponovno podaljšanje pogodbe ni bilo možno, je občina najemnika, pred iztekom pogodbe, obvestila o poteku najema, sočasno pa pričela s pripravo novega razpisa.

Prvi razpis je potekal od 4. 8. 2022 do 14. 9. 2022. Nanj sta prispeli dve ponudbi, vendar je občina ustavila postopek. Na razpis, ki je potekal od 28. 11. 2022 do 4. 1. 2023, je prispela ena ponudba, vendar je komisija ugotovila, da ponudnik ne izpolnjuje vseh pogojev razpisa, in da nima referenc s področja priprave hrane v gostinskem lokalni. Poleg navedenega je komisija prišla tudi do ugotovitve, da je lesen prizidek k lokalni (včasih nadstrešek) zgrajen brez ustreznih dovoljenj – »na črno«, zato nima potrebnih dovoljenj in ga občina ne more dati v najem.

Na sestanku z bivšim najemnikom se je komisija pogovarjala o možnostih odkupa nepremičnin in vgrajenih naprav v gostinskemu lokalu (prim. nadstreški/prizidek, ograja, nasip, ogrevanje...) oziroma vzpostavitvi prvotnega stanja v primeru, da se Občina ne odloči za nakup te fiksne opreme. Seznam opreme sta strokovno pregledala dr. Lidija Kegljevič Zagorc in Primož Petrič. Pri tem je bilo opozorjeno, da gre za oceno, saj iz popisa ni razvidno za kakšno kakovost vgrajenega materiala in naprav gre. Njuna ocena je bila zato med 13.000,00 EUR in 15.000,00 EUR, kar je bistveno nižje od predloga bivšega najemnika, v znesku 52.100,00 EUR. Na podlagi predloga komisije je bivši najemnik podal njegovo zadnjo ceno, 40.000,00 EUR.

S strani dr. Lidije Kegljevič Zagorc je bilo opozorjeno, da je treba, pri odkupu nelegalno zgrajenega prizidka, k stroškom odkupa prišteti še stroške, ki bodo nastali z legalizacijo prizidka ter stroške sanacije, v kolikor bi se izkazalo, da prizidka v izvedenem stanju ni možno legalizirati (ker ni dokazil o zanesljivosti objekta, niti ni bilo nadzora nad izvedbo del, na podlagi ogleda ni možno ugotoviti ali uporabljeni materiali in izvedba ustrezata veljavnim predpisom). Iz navedenega razloga nelegalno zgrajenega prizidka ni možno kupiti kot ustrezno zgrajenega objekta.

Glede na velik razkorak v predlogih za odkup, predlaga župan, da občinski svet sprejme sklep, da bivši najemnik v gostinskemu lokalu vzpostavi prvotno stanje (poruši, pospravi in poskrbi za odvoz materiala), kakor ga je dobil v najem, saj bo le tako lahko Občina vzpostavila legalno stanje na objektu in objekt pripravila za nadaljnji najem.

**Cilji:**

Vzpostavitev legalnega stanja, da bo lahko Občina oddajala gostinski lokal v najem z vsemi dovoljenji.

**Finančne posledice:**

Odvisno od odločitve občinskega sveta, ker bo potrebno vrednost potem opredeliti v proračunu občine.

Matjaž Hočevar  
Župan

**Priloga:**

- Dopis občinskim svetnikom z dne 14. 3. 2023

---



## OBČINA VELIKE LAŠČE

Levstikov trg 1, 1315 Velike Lašče, t: 01/781 03 70

e: [obcina@velike-lasce.si](mailto:obcina@velike-lasce.si), [www.velike-lasce.si](http://www.velike-lasce.si)

KOMISIJA ZA ODDAJO V NAJEM LOKALA  
V DOMU KRAJANOV TURJAK

Št. zadeve:

Datum: 14. 3. 2023

### OBČINSKI SVET OBČINE VELIKE LAŠČE

#### **Zadeva: Ureditev premoženjskih razmerij z bivšim najemnikom gostinskega lokala v Domu krajanov Turjak**

Spoštovani občinski svetniki in svetnice,

tričlanska komisija (dr. Lidija Kegljevič Zagorc, Nina Tekavec, Janez Šajn), Primož Petrič kot strokovnjak s področja gradbeništva in župan, smo se dne 14. 3. 2023 sestali s predstavnikom družbe Skarpa d.o.o., Srečkom Grozdetom, bivšim najemnikom gostinskega lokala v Domu krajanov Turjak. Na sestanku smo se z bivšim najemnikom želeli dogovoriti o ureditvi premoženjskih razmerij glede vgrajenih materialov v lokalu. Občina bo morala poskrbeti za vzpostavitev legalnega stanja, saj je bivši najemnik dogradil kar nekaj črne gradnje. Lokala v trenutnem stanju Občina ne more oddajati v najem. Z dejanskim stanjem po prenehanju predmetnega najemnega razmerja vas je na 3. redni seji Občinskega sveta, dne 2. 3. 2023, seznanila dr. Lidija Kegljevič Zagorc.

Na sestanku smo se z bivšim najemnikom pogovarjali o možnostih odkupa nepremičnin in vgrajenih naprav v gostinskemu lokalu (prim. nadstreški/prizidek, ograja, nasip, ogrevanje...) oziroma vzpostavitvi prvotnega stanja v primeru, da se Občina ne odloči za nakup te fiksne opreme. Seznam opreme sta strokovno pregledala dr. Lidija Kegljevič Zagorc in Primož Petrič. Pri tem je bilo opozorjeno, da gre za oceno, saj iz popisa ni razvidno za kakšno kakovost vgrajenega materiala in naprav gre. Njuna ocena je bila zato med 13.000,00 EUR in 15.000,00 EUR, kar je bistveno nižje od predloga bivšega najemnika, v znesku 52.100,00 EUR. Na podlagi predloga komisije je bivši najemnik podal njegovo zadnjo ceno, 40.000,00 EUR. Navedeni popis vam v prilagamo v seznanitev.

S strani dr. Lidije Kegljevič Zagorc je bilo opozorjeno, da je treba, pri odkupu nelegalno zgrajenega prizidka, k stroškom odkupa prišteti še stroške, ki bodo nastali z legalizacijo prizidka ter stroške sanacije, v kolikor bi se izkazalo, da prizidka v izvedenem stanju ni možno legalizirati (ker ni dokazil o zanesljivosti objekta, niti ni bilo nadzora nad izvedbo del, na podlagi ogleda ni možno ugotoviti ali uporabljeni materiali in izvedba ustrežata veljavnim predpisom). Iz navedenega razloga nelegalno zgrajenega prizidka ni možno kupiti kot ustrezno zgrajenega objekta.

Glede na velik razkorak v predlogih za odkup, vam predlagamo, da sprejmete sklep, da bivši najemnik v gostinskemu lokalu vzpostavi prvotno stanje (poruši, pospravi in poskrbi za odvoz materiala), kakor ga je dobil v najem, saj bo le tako lahko Občina vzpostavila legalno stanje na objektu in objekt pripravila za nadaljnji najem.

Za čas, preden se lokal odda v najem novemu najemniku, pa predlagamo, da se omogoči najem prostora na parkirišču za stojnico oz. kiosk s hitro pripravljenimi jedmi in pijačo.

KOMISIJA

Priloga: - Popis fiksne opreme z dne 24. 2. 2023 (Skarpa d.o.o.)

**FIKSNA OPREMA - ROZIKA**

1	Asfalt pred vhodom = 40 m <sup>2</sup>	500,00
2	Nasip, odvodnjavanje (ponikovalnica) = 9m x5m x2m = 90m <sup>3</sup>	3.500,00
3	AB plošča (debeline od 12 do 15 cm) vrt = 110m <sup>2</sup> in temelj 2x za pergolo	1.800,00
4	Ograja lesena = 30 m	1.500,00
5	Ograja mreža vrt = 9x panel višina 1,70m, 2x vrata širine 0,9m	500,00
6	Podaljšek nadstreška (zaprti del) = 3,5m x8,5m = 29,75m <sup>2</sup>	7.000,00
7	Podaljšek nadstreška zunaj = 30m <sup>2</sup> in rolo 2x	3.000,00
8	Zaprtje nadstreška (stene, zasteklitev)	7.000,00
9	Tla v zaprtem delu nadstreška (hidro in toplotna izolacija, ladijski pod) = 74 m <sup>2</sup>	3.000,00
10	Strop nadstreška (hidroizolacija, stirodur, fasada) = 74m <sup>2</sup>	2.500,00
11	Ogrevanje IR paneli 8 kos	2.500,00
12	Garaža (skladiščni prostor), postavljena na SB ploščo	2.000,00
13	Kontejner 6m x 2,4m, 1x okno, 1x vrata, postavljen na AB ploščo z odvodnjavanjem	2.500,00
14	Klima (dvojna)	500,00
15	Toplotna črpalka za toplo vodo 300lit	500,00
16	Vinil obloga tal v lokalu 67 m <sup>2</sup>	2.500,00
17	Krušna peč (vgrajena)	5.000,00
18	Prezračevanje	3.500,00
19	Kamnita stenska obloga 24,5 m <sup>2</sup>	2.500,00
20	Kuhinjska nihajna vrata	300,00

**SKUPAJ = 52.100,00**