



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

Številka: 478-337/2024-4

Datum: 20. 12. 2024

Na podlagi 42. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00 in spremembe) izdajam naslednji

S K L E P

I.

Na portalu www.koper.si se objavi namera z naslednjo vsebino:

»Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, Koper na podlagi 52., 62. in 65. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1; Uradni list RS, št. 11/2018 in spremembe), na podlagi 19. in 20. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (USPDSLS; Uradni list RS, št. 31/2018) in Obligacijskega zakonika (OZ; Uradni list RS, št. 97/07 in spremembe) objavlja

NAMERO O SKLENITVI NEPOSREDNE POGODBE O ODDAJI NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA

1. Naziv in sedež upravljavca:

Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, Koper.

2. Predmet oddaje v najem:

Nepremičnina s parc. št. 774/32, k. o. 2604 Bertoki (ID znak: parcela 2604 774/32), v izmeri 2.665 m² (v nadaljevanju: Nepremičnina), kot je razvidno iz priložene skice. Nepremičnina je last Mestne občine Koper do celote (1/1) in se nahaja na območju Arjola v Bertokih, na ureditvenem območju za poselitev, ki je namenjeno za stanovanja, z oznako KS-35.

3. Izhodiščna najemnina:

Izhodiščna letna najemnina znaša **2.523,00 €** in je določena s cenitvenim poročilom, izdelanim s strani sodnega izvedenca gradbene stroke na podlagi določil 38. člena ZSPDSLS-1.

Davek na dodano vrednost se ne obračuna, skladno z 2. točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – UPB in spremembe).

Letna najemnina se bo vsako leto revalorizirala, skladno z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga objavi Statistični urad RS, brez sklepanja dodatkov k najemni pogodbi.

Letna najemnina je določena v neto znesku in jo bo najemnik dolžan plačati enkrat letno, na podlagi izstavljenega računa.

4. Čas trajanja najema:

Nepremičnina se oddaja v najem za **nedoločen čas**.

5. Pogoji najema:

Nepremičnina se oddaja v najem izključno za vzpostavitev parka in za potrebe rednega vzdrževanja parka.

Nepremičnina se oddaja v najem v stanju, v kakršnem je na dan sklenitve pogodbe. Vsa morebitna vlaganja so stroški najemnika.

Mestna občina Koper oddaja nepremičnino v najem na način, da najemnik zagotovi lastna finančna sredstva za vzpostavitev parka in letno redno vzdrževanje slednjega.

Izbrani interesent mora v roku 6 mesecev od dneva sklenitve pogodbe Mestni občini Koper predložiti idejno zasnovo vzpostavitve vrta, skupaj s popisom drevesnih in grmovnih vrst ter drugega rastlinja. Po potrditvi idejne zasnove s strani Mestne občine Koper je izbrani najemnik dolžan z lastnimi sredstvi nepremičnino, ki je predmet najema, očistiti in v roku 5 let od dneva sklenitve pogodbe vzpostaviti park. O izvedenem čiščenju in vzpostavitvi parka je najemnik dolžan pisno obvestiti Mestno občino Koper v roku 15 dni od dneva dokončanja del.

Pri vzpostavitvi vrta je izbrani interesent dolžan upoštevati naslednje pogoje:

1. park zasaditi z različnimi avtohtonimi drevesnimi vrstami, nizkimi grmovnicami, popenjavkami, okrasno travo;
2. urediti cvetlični vrt;
3. vzpostaviti ustrezno odvodnjavanje voda na nepremičnini;
4. tlakovati predvidene poti;
5. postaviti robnike oz. obrobe za razmejitev gredic;
6. obnoviti obstoječ zid okoli parka z lokalnim kamnom;
7. postaviti lesene ali prefabricirane klopi in sedišča;
8. postaviti zalivalni/namakalni sistem s črpališčem;
9. postaviti ustrezno število košev za smeti;
10. ograditi park s postavitvijo ograjnih panelov z vhodnimi/izhodnimi vrati;
11. postavevitev pergole oz. nadstreškov s kamnitimi stebri.

Pri letnem rednem vzdrževanju in urejanju parka je izbrani interesent dolžan upoštevati naslednje pogoje:

1. redno dnevno vzdrževati park (kositi travo, čistiti odpadno listje, veje in plevel, obrezovati cvetlični vrt, čistiti peščene in tlakovane poti);
2. obrezovati in strokovno vzdrževati stara drevesa;
3. nadzorovati delovanje namakalnega sistema;
4. redno škropiti in izvajati varstvo rastlin pred škodljivci in boleznimi s primernimi sredstvi;
5. redno odvažati zeleni odpad;
6. izvajati spomladansko gnojenje in okopavanje grmovnic.

Izvajanje rednega letnega vzdrževanja in urejanja parka bo najemnik letno izkazoval z letnim poročilom izvedbe vzdrževalnih del v parku. Letno poročilo je najemnik dolžan posredovati Mestni občini Koper najkasneje do konca meseca februarja naslednjega leta.

Najemnik bo dolžan, skladno s politiko varovanja stavbne dediščine, pri ureditvi oz. prenovi parka upoštevati urbanistične smernice, določila in kulturnovarstvene pogoje, za posege v območja spomenikov, ki jih izda Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (ZVKDS).

Pri morebitnem poseku dreves je najemnik dolžan upoštevati določila pristojnega zavoda.

Najemnik je dolžan po vzpostavitvi parka omogočiti izvedbo vsaj 12 javnih prireditev letno, ki bodo organizirane s strani Mestne občine Koper oz. Krajevne skupnosti, Zavoda za mladino, kulturo in turizem Koper in drugih javnopravnih oseb, katerih ustanovitelj je Mestna občina Koper.

Katerakoli dovoljenja in/ali soglasja in/ali drugo od pristojnih organov in institucij, potrebna v skladu z veljavnimi predpisi za opravljanje dejavnosti najemnika, je dolžan pridobiti izključno najemnik na svoje stroške in na svoje tveganje.

Nepremičnina se oddaja v najem izključno za vzpostavitev parka in rednega vzdrževanja parka ter se ne sme oddajati v podnajem.

Ostali pogoji bodo določeni s samo pogodbo.

6. Varščina:

Vplačana varščina, kot garancija za resnost ponudbe, se izbranemu najemniku ob prenehanju najemnega razmerja poračuna (nerevalorizirana) z morebitnimi odprtimi najemninami oz. se do njene višine poračuna morebitna škoda, ki bi jo utrpel najemodajalec v zvezi s kršitvijo pogodbenih določil najemne pogodbe. V primeru, da so vse obveznosti iz naslova najemnin oz. najemne pogodbe poravnane, se neobrestovan in nerevaloriziran znesek vplačane varščine vrne.

Varščino v višini dveh izhodiščnih letnih najemnin je potrebno nakazati na podračun Mestne občine Koper št. 01250-0100 005 794, z obvezno navedbo sklicne številke 00 478-337-2024, pri Upravi RS za javna plačila (UJP).

7. Sklenitev pogodbe:

Za Nepremičnino bo sklenjena Pogodba o oddaji nepremičnega premoženja v najem za nedoločen čas, po poteku 20 dni od objave te namere na spletni strani Mestne občine Koper z izbranim interesentom.

Bistvena sestavina pogodbe bo plačilo določene najemnine, ki jo bo najemnik dolžan plačati enkrat letno. Prvo najemnino, v višini sorazmernega dela letnega nadomestila, se najemnik zaveže plačati po sklenitvi pogodbe o najemu, v roku 30 dni od izstavitve računa s strani Mestne občine Koper, preostale pa enkrat letno po izstavitvi računa, prav tako v roku 30 dni.

Sklenitev najemnega razmerja najemniku ne prinaša nikakršnih drugih pravic.

8. Izjava o interesu:

Pisna izjava o interesu, z vso zahtevano dokumentacijo, mora prispeti na sedež Mestne občine Koper – na naslov: Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper, najpozneje oz. **vključno do 9. 1. 2025 do 10.00 ure, ne glede na čas oddaje po pošti**. Izjava o interesu, ki bo na sedež prispela po poteku roka za oddajo, ne bo obravnavana.

Za izjavo o interesu ni predpisana oblika, mora pa vsebovati:

- osnovne podatke o interesentu: ime in priimek ali naziv poslovnega subjekta (firma oz. skrajšana firma), naslov oz. poslovni naslov in sedež, EMŠO oz. matična številka, davčna številka;
- ime in priimek osebe, ki je pooblaščen za podpisovanje in zastopanje ponudnika ter kontaktno telefonsko številko in/ali naslov elektronske pošte;
- datum namere o sklenitvi neposredne pogodbe o najemu nepremičnega premoženja;
- ID znak nepremičnine;
- za poslovne subjekte: izpis iz poslovnega registra Slovenije, ki ne sme biti starejši od 8 (osmih) dni glede na dan oddaje izjave o interesu;

- program uporabe nepremičnine z načrtom vzpostavitve parka (s popisom vseh del, popisom drevnin in grmovnih vrst ter cvetličnega in zeliščnega vrta) in načrt rednega vzdrževanja parka;
- ponujena višina letne najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine;
- dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe v višini dveh izhodiščnih letnih najemnin;
- izjavo interesenta, da ima do Mestne občine Koper poravnane vse zapadle finančne obveznosti;
- podpis in žig.

Neizbranim ponudnikom bo varščina brez obresti vrnjena na njihove račune v roku 30 dni od poteka roka za oddajo izjave o interesu.

Če izbrani najugodnejši ponudnik ne bi sklenil najemne pogodbe v roku in v skladu z namero, bo Mestna občina Koper zadržala vplačano varščino. Izbranemu ponudniku vplačana varščina za resnost ponudbe s trenutkom izbire konvertira v varščino za pravilno, popolno in pravočasno izpolnjevanje ponudnikovih oz. najemnikovih obveznosti.

9. Ravnanje v primeru prejema več izjav o interesu:

V primeru, da Mestna občina Koper prejme več pisnih izjav o interesu, ki bodo izpolnjevale zahtevane pogoje iz tega sklepa, bodo z interesenti izvedena pogajanja. Pogajanja bo vodila Komisija za vodenje postopkov razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Koper. O točni uri in lokaciji pogajanj bodo interesenti obveščeni naknadno, na običajen način (po telefonu in/ali preko elektronske pošte). Najnižji znesek višanja ponujene letne najemnine znaša 100,00 EUR.

Po izvedenih pogajanjih bo Komisija vse ponudbe ocenila in razvrstila ob upoštevanju naslednjih meril za izbiro najugodnejšega ponudnika (ponujena letna neto najemnina, načrt vzpostavitve parka in načrt rednega vzdrževanja parka) in v skladu z rezultati po naslednji formuli:

$$\frac{N_p \times 70}{N_{Max}} = T_n$$

$$\frac{P_o \times 20}{P_{O Max}} = T_o$$

$$\frac{P_v \times 10}{P_{V Max}} = T_v$$

$$T = T_n + T_o + T_v$$

N_p = ponujena letna najemnina

N_{Max} = najvišja ponujena letna najemnina

P_o = točke ponujenega načrta za vzpostavitev parka

$P_{O Max}$ = najvišje točkovan ponujeni načrt za vzpostavitev parka

P_v = točke ponujenega načrta za vzdrževanje parka

$P_{V Max}$ = najvišje točkovan ponujeni načrt za vzdrževanje parka

T_n = dobljene točke za ponujeno neto letno najemnino

T_o = dobljene točke za ponujeni načrt za vzpostavitev parka

T_v = dobljene točke za ponujeni načrt za vzdrževanje parka

T = vse dobljene točke

70:20:10 = razmerje med ponujeno neto letno najemnino, ponujenim načrtom za vzpostavitev parka in ponujenim načrtom za vzdrževanje parka

Komisija bo načrt za vzpostavitev parka in načrt za vzdrževanje parka točkovala od 1 do 10 točk.

Za najugodnejšega ponudnika bo izbran ponudnik, ki bo izpolnjeval vse pogoje tega sklepa in dosegel najvišje število točk.

V primeru, da bi dva ali več ponudnikov imela enako število najvišjih točk, bo Komisija z njima oz. z njimi izvedla dodatna pogajanja in bo po izvedenih dodatnih pogajanjih za najugodnejšega ponudnika izbrala tistega, ki bo ponudil končno najvišjo neto letno najemnino.

10. Pojasnila in informacije:

Vsa pojasnila v zvezi z namero lahko zainteresenti dobijo osebno, v času uradnih ur, na Uradu za prostorski razvoj in nepremičnine Mestne občine Koper ali na telefonski številki 05/6646-215 (**Anuška Šuber**).

11. Mestna občina Koper lahko brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti kadarkoli prekine oz. ustavi postopek najema, ne da bi za to navedla razloge.

II.

Ta sklep velja takoj.



ŽUPAN
Aleš BRŽAN

Priloga: Grafika - predmet oddaje

