

# Hotel u Bani Vrujci, 70 m od termalnog izvora idealno za turizam!!!

**Cena: 520.000,00 EUR**

www.oglas.rs

**Kategorija:** Poslovni prostor, lokal, magacin (Nekretnine, Prodaja)  
**Lokacija:** Banja Vrujci (Srbija, Mionica)

**Namena prostora:** Više namena  
**Kvadratura:** 528

**Šifra oglasa:** 03-2218449

**Datum postavljanja oglasa:** 29.05.2022

**Kontakt:** GORDANA STANIĆ PR AGENCIJA ZA NEKRETNINE DVA  
ZVONA 1963 NEKRETNINE NOVI SAD  
**Telefon:** 0604426181



Dodatne informacije:

Novogradnja, Parking, garaža, Internet, Telefon, Klima

Tekst oglasa:

VIŠENAMENSKI OBJEKAT HOTELSKOG TIPA-POVOLJNO I ZA ODMARALIŠTE, KOCKARNICU, STARAČKI DOM, PRIHVATILIŠTE, NOĆNI KLUB, SPORTSKE KLUBOVE I RAZNE DRUGE SLIČNE NAMENE KOJE PODRAZUMEVAJU KLASIČAN TURISTIČKI SADRŽAJ, ODMOR, ZABAVU, SPORT I REKREACIJU, A SVE U IZVANREDNIM BANJSKIM USLOVIMA POVRŠINA 528 MET.KVA.SA UPOTREBNOM DOZVOLOM ZA RAD U OTVORENOM I ZATVORENOM SISTEMU. UDALJEN JE SAMO 50 METARA OD GLAVNOG BANJSKOG IZVORA I KOMPLEKSA BANJSKIH BAZENA SA IZVORSKOM VODOM, RASPOLAŽE SA 12 DVOKRETVETNIH I TROKRETVETNIH SOBA /32 KREVETA, OD TOGA 14 KATEGORIZOVANIH SA TRI I ČETIRI ZVEZDICE/, RESTORANOM SA 40 STOLICA, RESTORANSKOM TERASOM SA 20 MESTA, KUHINJOM, ZASEBNOM STAMBENOM JEDINICOM, TEHNIČKOM ETAŽOM, T E PTOSTOROM ZA FIZIO- TERAPEUTSKE USLUGE, FRIZERSKI SALON, OSTALI PRATEĆI SADRŽAJ, PARKINGOM ZA 12 AUTA, PEČENJAROM...SOPSTVENA TS, DVE TELEFONSKE LINIJE, KABLOVSKA, INTERNET...U VLASNIŠTVU 1/1, SVI PAPIRI I DOKUMENTACIJA, OD UTU USLOVA DO UPOTREBNE DOZVOLE I VLASNIČKOG LISTA-ČISTI. POTREBNO ULAGANJE U ZAVRŠETAK I OPREMANJE ŠEST SOBA I KAO I OGRADU PO ŽELJI, GREJANJE. O BANJI VRUJCI Banja Vrujci nalazi se u severozapadnoj Srbiji u podnožju planina Suvobora i Maljena, u dolini reke Toplice, a na putu između Mionice i Ljiga, na samo 70 km. od Beograda, 9 km. od Ibarske magistrale, 26 km. od Valjeva, 86 od Šabca, 130 od Bijeljine, 28 od Divčibara, a na nadmorskoj visini od 180 metara. Od Vile do Struganika, rodne kuće vojvode Mišića samo je 7 km, do Rajca 20 km, kanjona Ribnice 6 km, a u njenom okruženju su i drugi poznati spomenici iz istorije srpskog naroda, kao što su manastiri Lelić, Čelije, Bogovodja i dr. Banja je u intenzivnom razvoju. Infrastruktura nije zaokružena jer država, kao i mnogim drugim banjama u Srbiji nije dovoljno ulagala u razvoj. Ipak, u njoj

se gradi veliki broj apartmana,vila i -najveći stacionar u banjama Srbije.U banji postoji akva park ,za sada ukupno više od deset bazena sa lekovitom banjском vodom. U pripremi je i izgradnja hotela sa pet zvazdica,a na lokaciji, samo 50-tak metara od VILE.Raspolaže sa odličnim fudbalskim,teniskim i drugim sportskim terenima. Vrujci su prepoznatljivi po vrhunski kvalitetnoj lekovitoj mineralnoj vodi i blatu koje se izvozi , a koriste ga još neke druge banje u Srbiji.Voda iz izdašnih banjskih izvora /24.000 litara na sat/ temperatura od 27 do 32 stepena C i u grupi tri najkvalitetnije blago oligomineralne vode u Evropi i svakako medju najboljim u svetu. Nezamenjiva je u lečenju hroničnih teških reumatskih obolenja,sve do artritisa, mialgije, nervnih bolesti kao što je polineuropatija te kožnih obolenja /ekcema/, lumbosijalgije,malokrvnosti, neurastenije, kompenzovanih srčanih mana,niskog krvnog pritiska, kamena u bubrezima i mokraćnim kanalima,rana u postoperativnom postupku kao i obolelih očiju.Jedino Vrujci u Srbiji imaju više od deset otvorenih bazena koji se svakodnevno prazne i pune i koji imaju protočnu mineralnu , banjsku vodu u kojima se rekreiraju i leče ,tokom toplih letnjih dana desetine hiljada ljudi, medju kojima je veliki broj stranaca.Taj ogromni resurs jos uvek se nedovoljno koristi zimi.!? LOKACIJA OBJEKTA Vila je izgradjena na jednoj od najlepšoj lokaciji u Banji Vrujci.Od glavnog banjskog izvora i drugih sadržaja udaljena je 50, odnosno samo 70 metara, a ipak nije na glavnoj saobraćajnici niti u letnjoj vrevi i gužvi.Do glavnih banjskih bazena sa lekovitom vodom stiže se za samo tri minuta hoda preko mostića na reci Toplici.Posebno strujanje vazduha obezbeđuje u najtolijim letnjim danima nizu temperaturu na prostoru gde je objekat izgradjen i do nekoliko stepeni, a ribolovcima je na raspolaganju reka Toplica.Generalnim urbanističkim planom Banje koji je usvojila Vlada Srbije,kao i regulacionim planom koji je takodje usvojen, u neposrednoj blizini Vile,na samo pedesetak metara gradiće se hotel sa pet zvezdica sa još nekoliko novih otvorenih i jedan zatvoreni bazen sa lekovitom banjском vodom i drugim bogatim turističkim sadržajem. VELIČINA , SRUKTURA SADRŽAJA I STEPEN ZAVRŠENOSTI OBJEKTA Vila je sagradjena na gradjevinskom placu površine 490 m2, u četiri nivoa, a ukupne bruto površine 528 met.kvadratnih.Objekat je stambeno-poslovni i u stukturi ima jednu potpuno zaokruženu stambenu jedinicu u dva nivoa, čija se namena može prilagoditi prema potrebama kupca.U suterenskom delu je jedan komforan stan, a u prizemlju veliki salon.I stan i salom povezani su sa poslovnim prostorom,koji se sastoji od ukupno 12 soba smeštenih na prvom spratu i u potkrovlju.U delu prizemlja je i potpuno završen i opremljen restoran sa 10 stolova, odnosno 40 stolica i terasom sa 20 stolica.Na istom nivou je i opremljena restoranska kuhinja sa sanitarnim čvorom za radnike kuhinje i posebnim ulazom za zaposlene.Restoran ima i recepciju sa dva toaleta,za slučaj da vlasnik želi da radi u ovorenom sistemu.Objekat je bio već dvanaest godina u funkciji u tzv.zatvorenom tipu rada/domaća radinost/. Ispod restorana je tehnička podrška/etaža/ sa bojlerom za centralno zagrevanje vode,rezervoarima za vodu,prostorijom za pranje ,peglanje i držanje posteljine i pomagala za održavanje higijene u objektu,prostorom za terapeutske usluge,prostorom za frizerski salon i ostavom/špaizom/ za stambenu jedinicu i velikim magacinskim prostorom za potrebe restorana/mesto za rashladne uređaje i čuvanje namernica/, sa posebnim ulazom kojim se namernice dopremaju do te prostorije.Iznad restorana smestene su kategorisanene četiri dvokrevetne i dve trokrevetne sobe,od kojih jedna trokrevetna i tri dvokrevetne imaju svoje terase. Sve sobe imaju kupatila i kablovsku TV, kao i internet.Svih 14 kreveta su po evropskim standardima, dimenzija 2 x 1 metar.U potkrovlju objekta je još šest soba sa ukupno projektovanih 18 kreveta.Ugradjena je kompletna stolatija sa „veluks,, krovnim prozorima, a u sobama su laminati. Preostalo je da se sve sobe opreme krevetima, plakarima, TV aparatima.Sve sobe imaju kompletne instalacije,struje,kablovske TV,vode,telefona,kanalizacije. U objektu nije uradjeno grejanje,pa je do sada radio samo u periodu izmedju 1. maja i 1. oktobra,dakle ukupno do pet meseci.Pored navedenog, na objektu još treba da se izvedu keramičarskiradovi na delovima stepeništa,izmedju restorana i tehničke etaže . Takodje još nije uradjena čvrsta ograda sa dve male i jednom velikom kapijom,dok je glavna ulazna kapija uradjena. Za sada postoji samo živa ograda/vatreni

trn/ i ukupno 20 metara završene ograde, dok je preostalo da se uradi još 80 metara ograde sa dve kapije. Tome valja dodati i parking koji objekat ima ,a koji nije završen kako mu pripada sada je travnjak, za ukupno 12 putničkih vozila. U dvorištu objekta je i idealan prostor za fontanu i letnju baštu, koje bi ga krasile i boravak u njemu, činile još prijatnijim. U dvorištu je izgrađena i pečenjara, koja do sada nije korišćena, a kupac po želji može da je koristi. Prema priključenim ponudama za izvođenje pomenutih radova na objektu, pod uslovom da stepen opremljenosti bude isti kao i na delu koji je u potpunosti završen, kupac bi morao još da izdvoji ukupno -do 40.000 eura. U tu cenu uračunato je grejanje objekta na gas, tople pumpe ili tvrdo gorivo i solarno zagrevanje vode. Objekat se električnom energijom napaja sa svog, posebnog, izvoda iz obližnje trafo stanice i kvalitetnom divčibarskom vodom i gradskog vodovoda, kao i svi drugi objekti u Banji. Krov hotela ima idealan položaj za min solaru elektranu do 50 kw i prostor za solarno zagrevanje tehničke vode. Pošto u Banji još nije urađen jedan krak kanalizacije ,objekat je priključen na veliku, prelivnu septičku jamu, zapremine 16 kubnih metra i direktno spojen sa obližnjom rekam. Do objekta se dolazi iz pravca Ljiga ili Mionice, kvalitetnim asfaltnim putem. Vrući su marta 2014. godine, od Vlade Srbije, dobili status Banje, što širom otvara vrata investitorima i daljem razvoju. Imajući na umu da je Banja od izuzetnog značaja za dalji razvoj mioničkog kraja, za očekivati je da će i pitanje kanalizacije konačno biti i rešeno. Tim pre sto su u toku izrada projekata, pregovori sa investitorima u koje je uključeno i pitanje izgradnje preostalog dela infrastructure.

**FINANSIJSKI PARAMETRI** Od početka rada, 04. juna 2003. godine do 01. septembra 2017. godine, u objektu je ostvareno ukupno 8.644 noćenja, a u njemu je boravilo ukupno 1.579 gostiju iz zemlje i inostranstva/ Crne Gore, Makedonije, Hrvatske, Bosne i Hercegovine, Rumunije, Austrije, Nemačke, Francuske, Rusije i Australije/. Prvih pet godina rada gostima je izdavana samo stambena jedinica. U šestoj godini, prvi put izdavani su kategorizovani kreveti u sobama na prvom spratu, dok je u zadnjih osam godina u objektu gostima pružana kompletna pansionerska i vanpansionerska usluga. Posto je objekat bio zatvorenog tipa, pansionerske i vanpansionerske usluge pružane su samo za goste Vile. Radeći u takvim uslovima, bez posebno osmišljenog marketinga i reklame, objekat je ostvario ukupan prihod od 72.690 eura. Cena od deset eura po krevetu za noćenje u dvokrevetnim i trokrevetnim sobama u Vili, tokom juna, jula i avgusta i osam evra tokom maja i septembra, nije bila previsoka. Naprotiv, u jeku turističke sezone, tokom juna jula i avgusta, tražen je i krevet više, pa mnogi gosti nisu mogli da dobiju traženi smeštaj. Imajući u vidu realno veliku razvojnu perspektivu Banje Vrući, po svemu što je predviđeno, ona će u bliskoj budućnosti biti sami biser-pravi centar banjskog, sportko-rekreativnog turizma u Srbiji i na širem prostoru. Investicija u kupovinu ovog objekta, za one koji imaju potrebu, viziju, strpljenje i, naravno, novac jako je profitabilno ulaganje. Potencijalnom kupcu omogućen je uvid u podatke i do detalja biće upoznat sa svim informacijama koje mogu da mu budu interesantne za dalji, uspešan rad. Kupac može da računa na maksimalnu pomoć u smislu detaljnog upoznavanja sa tehničkim i drugim detaljima važnim za funkcionisanje objekta.

**PAPIRI O OBJEKTU** Vila je u ličnom vlasništvu, a vlasnik je prodaje sa svim papirima koji prate njenu izgradnju od kupovine placa ,UTU uslova, preko projekta ,gradjevinske dozvole pa do upotrebne dozvole .Troškove prenosa vlasništva snosiće kupac. Za više informacija tel. 065 933 0044