

**OBČINA
LOŠKI POTOK
Hrib 17
1318 Loški Potok
Tel.: 01-8350-100
Fax: 01-8350-102**



**RAZPISNA DOKUMENTACIJA
ZA ODDAJO NEPREMIČNINE V NAJEM
PO POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB
ZA OBJEKT
KULTURNO-TURISTIČNI CENTER HRIB 14**

Priloge:

- | | |
|-----------------------|-------------------------------|
| - PRILOGA I: | Obrazec – podatki o ponudniku |
| - PRILOGA II: | Obrazec ponudbe |
| - PRILOGA III: | Potrdilo o ogledu objekta |
| - PRILOGA IV: | Vzorec najemne pogodbe |
| - PRILOGA V: | Opis nepremičnine |

KAZALO VSEBINE

1.	Osnovni podatki o postopku, organizatorju in upravljavcu premoženja, ki je predmet oddaje v najem.....	3
2.	Predmet oddaje v najem.....	3
3.	Dodatna pojasnila ponudnikom.....	3
4.	Dokumentacija	4
5.	Varščina za sodelovanje v postopku.....	4
6.	Obvezen ogled	4
7.	Pogoji za oddajo ponudb	5
8.	Rok za oddajo ponudb.....	5
9.	Merila.....	6
10.	Odpiranje ponudb	8
11.	Ustavitev postopka	8
12.	Protikorupcijsko določilo	9
13.	Sklenitev pogodbe	9

1. Osnovni podatki o postopku, organizatorju in upravljavcu premoženja, ki je predmet oddaje v najem

Postopek javnega zbiranja ponudb se vodi skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18) ter Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 38/18).

Obvestilo o javnem zbiranju ponudb je objavljeno v Uradnem listu Republike Slovenije in na spletni strani www.loski-potok.si.

Organizator javnega zbiranja ponudb, ki oddaja v najem:	Občina Loški Potok, Hrib – Loški Potok 17, 1318 Loški Potok
---	---

Podatki o javnem zbiranju ponudb so opredeljeni v tej razpisni dokumentaciji in v objavi javnega zbiranja ponudb.

2. Predmet oddaje v najem

Predmet oddaje v najem je objekt Kulturno-turistični center Hrib 14, s šifro rabe po CC-Si klasifikaciji 12111 42 %, 12610 38 %, 12620 13 % in 11100 7 %, v skupni neto tlorisni površini 1.413,35 m² in pripadajoče funkcionalno zemljišče. Objekt s funkcionalnim zemljiščem se nahaja na parc. št. 238/3, 244/2, 246 in *260 vse k.o. 1641 Hrib Ribniški. Seznam etaž in prostorov po etažah z njihovo površino ter opis celotne nepremičnine je v Prilogi.

Predmet najema je celoten objekt ali del objekta, vključno z opremo v stavbi in sicer pod pogoji in na način, kot je določen v pogodbi. V primeru najema dela objekta je možno vzeti posebej restavracijski del ali prenočitvene kapacitete oziroma sobe.

3. Dodatna pojasnila ponudnikom

Organizator bo ponudnikom preko spletne strani, na katerih je objavljena tudi razpisna dokumentacija, posredoval vsa morebitna dodatna pojasnila v zvezi z razpisno dokumentacijo in postopkom.

Zahtevo za pojasnila razpisne dokumentacije se odda pisno po elektronski pošti najpozneje do 25. 10. 2018 do 12. ure. Organizator bo na takšno zahtevo odgovoril najkasneje v petih dneh.

Ponudniki postavijo vprašanja in zahteve za dodatna pojasnila razpisne dokumentacije na elektronski naslov: **obcina@loski-potok.si**.

Pojasnila, spremembe in dopolnitve razpisne dokumentacije bodo objavljene na spletni strani, na katerih je objavljena tudi razpisna dokumentacija. Ponudniki ne bodo osebno obveščeni o pojasnilih, spremembah in dopolnitvah razpisne dokumentacije in so sami odgovorni za spremljanje spletne strani, na kateri bo organizator objavil odgovore na vprašanja in dodatna pojasnila.

Organizator si pridržuje pravico, da razpisno dokumentacijo delno spremeni ali dopolni ter po potrebi spremeni rok za oddajo ponudb in termin odpiranja ponudb. Spremembe in dopolnitve razpisne dokumentacije ter odgovori na morebitna vprašanja so sestavni del razpisne dokumentacije in so zavezujoči.

Organizator ni odgovoren za pojasnila, razlage ali dodatke, ki so bila ponudnikom morebiti dana v ustni obliki.

4. Dokumentacija

Sestavni deli razpisne dokumentacije so tudi priloge:

- **PRILOGA I:** Obrazec – podatki o ponudniku
- **PRILOGA II:** Obrazec ponudbe
- **PRILOGA III:** Potrdilo o ogledu objekta
- **PRILOGA IV:** Vzorec najemne pogodbe
- **PRILOGA V:** Opis nepremičnine

5. Varščina za sodelovanje v postopku

Ponudniki morajo pred oddajo ponudbe na račun Občine Loški Potok, št. SI56 0126 6010 0005 592, plačati varščino v znesku **500,00 EUR** in sicer najkasneje do **05. 11. 2018** (do tega roka mora varščina prispeti na račun); namen nakazila je »javno zbiranje ponudb KTC - varščina«. **Potrdilo o plačani varščini je potrebno priložiti ponudbi.**

Uspelemu ponudniku se bo plačana varščina vštela v najemnino za prvo leto najema, ostalim pa se bo brezobrestno vrnila v roku 5 delovnih dni po sprejemu sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika.

Ponudnikom, ki bodo vplačali varščino in ne bodo oddali ponudbe, se varščina ne vrne.

Če uspeli ponudnik ne sklene pogodbe v 15 dneh od obvestila, da je izbran, se varščina zadrži.

6. Obvezen ogled

Pogoj za oddajo ponudbe je obvezen predhodni ogled.

Potencialni ponudniki se za ogled dogovorijo po e-pošti: obcina@loski-potok.si. Ogled bo izveden med 22. in 30. oktobrom 2018 z vsakim zainteresiranim ponudnikom posebej na lokaciji nepremičnine, ki se oddaja v najem. Na podlagi dogovora bo ogled možen tudi izven predvidenega termina.

Po opravljenem ogledu dobi potencialni ponudnik potrdilo o ogledu, ki je izdano s strani organizatorja. Potrdilo o opravljenem ogledu je obvezna priloga dokumentacije. Ponudnik, ki bo oddal ponudbo, ne da bi se pred tem udeležil organiziranega ogleda, bo izločen iz postopka.

7. Pogoji za oddajo ponudb

- Ponudbo lahko oddajo pravne in fizične osebe, ki so registrirane za dejavnost, ki se bo opravljala v nepremičnini, ki je predmet oddaje v najem.
- Najemnik bo v objektu ali delu objekta, ki je predmet oddaje v najem, dolžan izvajati gostinsko in/ali nastanitveno dejavnost.
- Najemnina se plačuje mesečno v skladu s pogodbo.
- Ponudniki pošljejo ponudbo z vsemi dokazili priporočeno po pošti ali jo prinesejo osebno v zapečateni pisemski ovojnici na naslov Občina Loški Potok, Hrib – Loški Potok 17, 1318 Loški Potok, z oznako, kot je na obrazcu NASLOVNICA, ki je del razpisne dokumentacije. Organizator ne odgovarja za morebitno založitev dokumentacije ali njeno napačno obravnavo, če ne bo označena, kot je zahtevano.
- Ponudba ponudnikov iz prejšnje alineje mora vsebovati naslednja dokazila:
 - Podatki o ponudniku – na obrazcu iz Priloge I
 - Ponudba – na obrazcu iz Priloge II
 - Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih (tuj ponudnik mora priložiti potrdilo, ki ga izdajo institucije v njegovi državi enakovredne institucijam, od katerih se zahteva potrdilo za slovenske subjekte, kolikor takega potrdila ponudnik ne more pridobiti pa lastno izjavo overjeno pri notarju s katero pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja, da ima plačane davke in prispevke). Potrdilo ne sme biti starejše od 30 dni. Dokazilo se predloži v izvirniku ali overjeni kopiji.
 - Dokazilo o plačani varščini.
 - Dokazilo o ogledu nepremičnin, ki so predmet oddaje v najem, v izvirniku ali overjeni kopiji – predloži se potrdilo iz Priloge III
 - Parafiran in podpisan vzorec najemne pogodbe – Priloga IV.

8. Rok za oddajo ponudb

Ponudbe bodo štejele za pravočasne, če prispejo na naslov organizatorja Občina Loški Potok najkasneje do ponedeljka, **05. 11. 2018, do 12. ure**, ne glede na to, ali so oddane na pošto ali pa jih ponudniki oddajo osebno.

Kasneje prejete ponudbe bo organizator neodprte vrnil ponudnikom.

9. Merila

Ponudniki v ponudbi navedejo, ali nameravajo vzeti v najem celoten objekt ali le posamezen del objekta ter ponudijo višino mesečne najemnine. V primeru, da želijo vzeti v najem le del objekta, navedejo tudi del objekta, ki ga želijo vzeti v najem (restavracijski del ali prenočitvene kapacitete). Prednost pri oddaji ima najemnik, ki želi prevzeti v najem celoten objekt. V prvem letu najema bo izbrani ponudnik plačeval 30 % nižjo najemnino od najemnine, navedene v ponudbi, ostala leta pa bo mesečna najemnina v višini ponujene.

Upravljavac bo prejete ponudbe ocenil po naslednjih merilih:

- višina ponujene najemnine
- izkazane izkušnje s področja turizma
- izkazane izkušnje s področja dejavnosti
- vizija delovanja objekta in razvoja turistične dejavnosti v občini

Kot najugodnejša bo izbrana ekonomsko najugodnejša ponudba, to je ponudba, ki bo prejela skupno največ točk, pri čemer se seštevajo točke po posameznih merilih, ki se ugotovijo na naslednji način:

9.1. Ponujena najemnina

Pri določanju točk posameznega ponudnika se upošteva skupna najemnina, torej seštevke vseh najemnin, ki se plačajo v obdobju petih let.

Točke, ki jih posamezni ponudnik prejme v okviru merila »ponujena najemnina«, se določijo po naslednji enačbi:

$$T_N = \frac{N_P}{N_{P-\max}} \cdot 50$$

T_N – točke v okviru merila »ponujena najemnina«

N_P – višina ponujene najemnina ponudnika, ki se ocenjuje

N_{P-max} – najvišja ponujena najemnina glede na prejete ponudbe

Točke v okviru tega merila se izračunajo na 2 decimalki natančno.

9.2. Izkazane izkušnje na področju turizma

Upravljavac bo priznal največ 20 točk ponudniku, ki bo izkazal, da ima že izkušnje na področju turizma, pri čemer bo upošteval naslednje kriterije:

Ponudnik je pred objavo razpisa sodeloval s turističnimi organizacijami pri aranžmajih in pri organiziranju turističnih potovanj, nastanitvah in vzporednih aktivnosti, ki k temu sodijo. Ponudnik naj navede dejanske aranžmaje s turističnimi (hotelskimi, prevozniskimi, itd.) podjetji, tako domačimi, kot tujimi.	Za vsako izkazano referenco bo ponudniku priznana 1 točka, vendar skupno največ 10 točk, pod pogojem, da ponudnik izkaže kontinuirano dejavnost vsaj za obdobje 3 let (sodelovanje pri organiziranju aranžmajev in turističnih potovanj v tem obdobju)
--	--

Ponudnik je pred objavo razpisa sodeloval pri organiziranju lokalnih športnih, rekreacijskih ali kulturnih prireditev.	Za vsako izkazano referenco bo ponudniku priznana 1 točka, vendar skupno največ 10 točk.
--	--

- 9.3 Izkazane izkušnje iz področja dejavnosti

Upravljaec bo priznal največ 20 točk ponudniku, ki bo izkazal, da ima izkušnje na področju dejavnosti, ki se bo opravljala v objektu, ki se ga daje v najem, pri čemer bo ponudnikom dodelil točke po naslednjih kriterijih:

Kriterij	Število točk
Ponudnik je že dejansko izvajal restavracijsko in/ali nastanitveno dejavnost (1.55 v skladu s standardno klasifikacijo dejavnosti). Ponudnik mora izkazati, da se je dejavnost dejansko izvajala in ni bila le del registracije ponudnikove dejavnosti.	Za vsako izkazano referenco se ponudniku dodeli 4 točke, vendar skupaj največ 16 točk. Če ponudnik izkaže, da je dejansko izvajal restavracijsko in/ali nastanitveno dejavnost vsaj 10 let, se mu dodeli 8 točk. Če izkaže, da je dejavnost izvajal na isti lokaciji 15 let, se mu dodeli 12 točk, in če dokaže, da je na isti lokaciji opravljal dejavnost 20 let, se mu dodeli 16 točk.

Ponudnik lahko po obeh zgornjih kriterijih prijavi isto lokacijo, če je na njej dejansko opravljal obe dejavnosti.

- 9.4. Vizija delovanja objekta in razvoja turistične dejavnosti v občini

Ponudniki morajo pripraviti vizijo delovanja objekta, ki se daje v najem, ter razvoja turistične dejavnosti v občini Loški Potok. Vizijo razvoja bo ocenila strokovna komisija pri upravljavcu, ki bo posamezni predstavljeni viziji dodelila od 0 do 10 točk glede na obseg predvidenih aktivnosti, vrsto predvidenih aktivnosti, skladnost vizije z dejanskimi možnostmi v Občini Loški Potok in okolici, poznavanje obstoječih kapacitet in storitev v okolici objekta, končnimi cilji, ki jih predvideva vizija.

Za dokazovanje zgoraj navedenih meril (razen cene) mora ponudnik za obrazcem Priloga II Ponudba priložiti vso ustrezno dokumentacijo, ki izkazuje resničnost navedb in vsebino poslov, ki se navajajo kot referenčni. Prav tako mora priložiti vizijo delovanja objekta in razvoja turistične dejavnosti.

10. Odpiranje ponudb

Odpiranje ponudb bo **v ponedeljek, 05. 11. 2018, ob 13. uri v sejni sobi Občine Loški Potok, Hrib - Loški Potok 17, 1318 Loški Potok in bo javno.** Odpiranje bo vodila tričlanska komisija, imenovana s strani župana. O izvedbi javnega odpiranja ponudb se vodi zapisnik, ki vsebuje podatke o:

- kraju, datumu in uri odpiranja prispelih ponudb;
- imenih in priimkih članov komisije oziroma osebi, pooblaščen za vodenje postopka;
- predmetu javnega zbiranja ponudb;
- imenih ponudnikov in ponujenih cenah;
- ugotovitvah o popolnosti in pravočasnosti ponudb;
- ugotovitvah o tem, ali ponudniki izpolnjujejo pogoje iz javnega razpisa;
- morebitnem sklepu o izvedbi postopkov, če je med prejetimi ponodbami več najugodnejših ponudb;
- najvišji ponujeni ceni najemnine in imenu oziroma firmi najugodnejšega ponudnika ter ugotovitev, da je bil najugodnejši ponudnik pozvan k sklenitvi pogodbe, ali ugotovitev, da javno zbiranje ponudb ni bilo uspešno.

Ponudniki, ki ne bodo izpolnjevali pogojev iz 7. točke ali bodo oddali nepopolno dokumentacijo, bodo po sklepu komisije, ki bo vodila javno odpiranje ponudb, izločeni. Morebiti vplačana varščina se v tem primeru ne vrne.

Naročnik si pridržuje pravico, da postopek javnega odpiranja ponudb prekine za nedoločen čas v primeru, da bi se izkazalo, da je treba preveriti resničnost in verodostojnost predložene dokumentacije ali preveriti druge podatke, ki so pomembni za pravilno izvedbo postopka.

V primeru več ekonomsko najugodnejših ponudb (se pravi, da bo več ponudb prejelo enako število točk, izračunano na 2 decimalki natančno) bo organizator te ponudnike pozval k predložitvi nove ponudbe, pri čemer jih bo pozval, naj predložijo novo ponudbo, ki se ne sme spremeniti v nobenem drugem delu, razen v višini ponujene najemnine. Višina ponujene najemnine se v novi ponudbi lahko samo zviša. V primeru nižje ponudbe bo organizator takšno ponudbo izločil. Organizator bo ponudnike pozval k predložitvi nove ponudbe enkrat. V primeru, da vsi ponudniki zvišajo vrednost ponujene najemnina na višino, da bo tudi po prejemu novih ponudb več ponudb ekonomsko najugodnejših, bo organizator ponudnike pozval k ponovni predložitvi ponudb. Organizator bo postopek pozivanja ponovil tolikokrat, dokler ne bo prejel ene najugodnejše ponudbe oziroma dokler nihče od ponudnikov ne bo več pripravljen zvišati ponujene najemnine. V tem primeru bo med vsemi najugodnejšimi ponudniki opravil javni žreb.

V kolikor bodo na javnem odpiranju ponudb prisotni vsi predstavniki ponudnikov, katerih ponudba je najugodnejša, in bodo imeli ustrezno pooblastilo (zakoniti zastopniki, pooblaščenca) za oddajo nove ponudbe, bo organizator te predstavnike k oddaji nove ponudbe pozval kar na javnem odpiranju ponudb, pri čemer bo predstavnikom ponudnikov izročil obrazec, na katerem bodo oddali novo ponudbo, podatke iz prejete ponudbe pa javno prebral.

11. Ustavitev postopka

Postopek se lahko skladno z veljavno zakonodajo kadar koli do sklenitve pravnega posla ustavi. V tem primeru imajo ponudniki pravico do povrnitve stroškov v višini izkazanih

stroškov za razpisno dokumentacijo. Drugi stroški (priprave dokumentacije, sodelovanja v postopku, ipd.) ponudnikom, ne glede na razlog ustavitve postopka, ne bodo povrnjeni.

12. Protikorupcijsko določilo

Vsak ponudnikov poskus, da vpliva na obravnavo ponudnikov ali odločitev o izbiri, bo imel za posledico njegovo izločitev. Enako velja za poizkuse vplivanja na delo in odločitve komisije, ki vodi postopek. V času razpisa organizator in ponudnik ne smeta pričenjati in izvajati dejanj, ki bi v naprej določila izbor določenega ponudnika. V času od izbire ponudbe do pričetka veljavnosti pogodbe, ponudnik ne sme pričenjati dejanj, ki bi lahko povzročila, da pogodba ne bi pričela veljati ali ne bi bila izpolnjena. V primeru ustavitve postopka nobena stran ne sme pričenjati in izvajati postopkov, ki bi otežili razveljavitev ali spremembo odločitve o izbiri.

13. Sklenitev pogodbe

Izbrani ponudnik je dolžan v roku 15 dni po javnem odpiranju ponudb in dokončni odločitvi komisije skleniti pravni posel, ki je predmet postopka.

V kolikor izbrani ponudnik v roku 15 dni po javnem odpiranju ponudb ne podpiše pogodbe, se ob pogojih Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti kot sankcija za odstop od podpisa pogodbe zadrži njegova varščina.

Loški Potok, 15. 10. 2018

Organizator javnega zbiranja ponudb

Občina Loški Potok
Ivan Benčina, župan



PODATKI O PONUDNIKU

Naziv ponudnika:

Naslov ponudnika:

Identifikacijska številka ponudnika:

Matična številka ponudnika:

Št. vpisa v sodni register
pri okrožnem sodišču:

Št. transakcijskega računa:

Pooblaščen oseb za podpis pogodbe:

Kraj in datum:

Ponudnik:

Žig in podpis:

PONUDBA

V postopku oddaje nepremičnine »Kulturno-turistični center Hrib 14« v najem, dajemo ponudbo, kot sledi:

Številka ponudbe: _____
Datum: _____

I. Ponudnik: _____

Naslov: _____
Matična številka: _____
Identifikacijska številka: _____

II. Vrednost ponudbe:

V skladu z razpisom in razpisno dokumentacijo ponujamo naslednjo mesečno najemnino:

EUR

Ponujena najemnina ne vsebuje DDV.

III. Izkušnje na področju turizma

Pri aranžmajih in pri organiziranju turističnih potovanj, nastanitvah in vzporednih aktivnostih, ki k temu sodijo, smo v preteklih 5 letih sodelovali z naslednjimi turističnimi organizacijami:

[illegible]

Za vsako od zgoraj navedenih referenc prilagamo za tem obrazcem ustrezna dokazila (npr. sklenjena pogodba, potrdilo naročnika oz. druga ustrezna dokumentacija).

V preteklih 5 letih smo sodelovali pri organizaciji naslednjih lokalnih športnih, rekreacijskih in kulturnih prireditev, pri katerih smo istočasno nudili in/ali organizirali gostinske in druge spremljajoče dejavnosti:

Prireditev	Aktivnosti	Datum prireditve

Za vsako od zgoraj navedenih referenc prilagamo za tem obrazcem ustrezna dokazila (npr. sklenjena pogodba, potrdilo naročnika oz. druga ustrezna dokumentacija).

IV. Izkušnje na področju dejavnosti:

Gostinsko in/ali nastanitveno dejavnost smo dejansko opravljali v naslednjih objektih:

Naziv objekta	Naslov	Od - do

Za vsako od zgoraj navedenih referenc prilagamo za tem obrazcem ustrezna dokazila (npr. izpisi iz knjige gostov, izdani računi za nočitev – vsaj 1 mesečno, potrdila o prijavi gostov oz. druga ustrezna dokazila, ki izkazujejo dejansko izvajanje dejavnosti celotno navedeno obdobje).

Dejavnost restavracij in drugo strežbo jedi smo dejansko opravljali v naslednjih objektih:

Naziv objekta	Naslov	Od - do

Za vsako od zgoraj navedenih referenc prilagamo za tem obrazcem ustrezna dokazila (npr. izdani računi za vsaj 1 mesečno, potrdila dobaviteljev hrane na določeno lokacijo, iz katerih mora izhajati, da je šlo dejansko za gostinsko dejavnost oz. druga ustrezna dokazila, ki izkazujejo dejansko izvajanje dejavnosti celotno navedeno obdobje).

V. Ponudbeni pogoji:

1. Veljavnost ponudbe (vsaj 120 dni) je _____ dni od roka za oddajo ponudb.
2. Seznanjeni smo, da se postopek do sklenitve pogodbe lahko kadar koli ustavi na podlagi odločitve upravljavca nepremičnega premoženja ali organizatorja javnega zbiranja ponudb. V tem primeru se ponudnikom povrnejo izključno izkazani stroški za prevzem razpisne dokumentacije.
3. Izjavljamo, da smo v celoti seznanjeni s predmetom, ki je predmet oddaje v najem in da iz tega naslova do upravljavca ne bomo imeli nobenih zahtevkov.
4. Seznanjeni smo, da upravitelj ni dolžan skleniti pogodbe z nobenim ponudnikom, če se tako odloči.

VI. Druge izjave:

1. Izjavljamo, da zoper nas ni uveden ali začel postopek prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije ali drug postopek, katerega namen ali posledica je prenehanje poslovanja, v skladu s predpisi države, v kateri ima sedež.
2. Izjavljamo, da imamo poravnane vse davke in prispevke v skladu s predpisi države, v kateri imamo sedež in v skladu s predpisi Republike Slovenije.
3. Izjavljamo:
 - da prevzemamo osebno odgovornost za resničnost vseh podatkov v ponudbi in za verodostojnost kopij dokumentov z vsemi možnimi posledicami;
 - da smo zanesljivi, sposobni upravljanja, imamo izkušnje in zaposlene, ki so sposobni izvesti ponujeno v naši ponudbi;
 - da smo seznanjeni s pogoji iz objave javnega zbiranja ponudb in razpisne dokumentacije ter jih v celoti sprejemamo;
 - sprejemamo vsebino pogodbe o najemu nepremičnin kar potrjujemo tudi s parafo priloge.

Kraj in datum:

Ponudnik:

Žig in podpis:

PRILOGA III

POTRDILO O OGLEDU OBJEKTA

V zvezi z javnim razpisom za oddajo objekta »Kulturno-turistični center Hrib 14« v najem organizator Občina Loški Potok

POTRJUJE,

da se je ponudnik _____, ki ga zastopa _____

dne _____ udeležil ogleda nepremičnin, ki so predmet oddaje v najem.

Loški Potok, _____

Organizator:

Žig in podpis:

Občina Loški Potok, Hrib – Loški Potok 17, Loški Potok, matična št. 5883806000, ki jo zastopa župan Ivan Benčina

(v nadaljevanju: občina ali najemodajalec)

in

....

(v nadaljevanju: najemnik)

skleneta naslednjo

NAJEMNO POGODBO

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata in soglašata, da:

- je občina lastnica nepremičnine, ki se oddaja v najem
- je izgradnjo objekta, ki je predmet najema po tej pogodbi, sofinancirala Evropska unija, in sicer iz Evropskega sklada za regionalni razvoj. Operacija se je izvedla v okviru Operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007-2013, razvojna prioriteta »Razvoj regij«, prednostne usmeritve »Regionalni razvojni programi«
- je občina izvedla postopek oddaje nepremičnine v najem v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18) ter Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 38/18).
- je bil razpis za zbiranje ponudb objavljen v Ur. l. RS, št. in na spletni strani upravljavca
- je najemnik oddal najugodnejšo ponudbo v skladu z merili, postavljenimi v javnem razpisu

2. člen

Predmet te pogodbe je objekt Kulturno-turistični center Hrib 14, s šifro rabe po CC-Si klasifikaciji 12111 42 %, 12610 38 %, 12620 13 % in 11100 7 %, v skupni neto tlorisni površini 1.413,35 m² in pripadajoče funkcionalno zemljišče. Objekt s funkcionalnim zemljiščem se nahaja na parc. št. 238/3, 244/2, 246 in *260 vse k.o. Hrib. Seznam etaž in prostorov po etažah z njihovo površino ter opis celotne nepremičnine je v prilogi 1 k tej pogodbi, ki je njen sestavni del.

Najemnik si je predmet pogodbe ogledal, tako da so mu znane lokacija, lega, opremljenost in druge lastnosti nepremičnine ter iz tega naslova ne bo imel nobenih zahtevkov zoper najemodajalca.

3. člen

Najemodajalec daje, najemnik pa sprejme v najem celotno (delno) infrastrukturo in opremo objekta iz 2. člena te pogodbe, in sicer pod pogoji in na način, določen s to pogodbo. Oprema in ostale premičnine so opisane v prilogi 2 k tej pogodbi, ki je njen sestavni del.

V kolikor najemnik za opravljanje dejavnosti v nepremičnini, ki je predmet najema po tej pogodbi, potrebuje kakršno koli dodatno opremo, ki je ob podpisu te pogodbe ni v objektu, jo je dolžan kupiti sam na lastne stroške. Kupljena oprema ostane last najemnika tudi po prenehanju te pogodbe, če se pogodbeni stranki ob prenehanju ne dogovorita drugače.

4. člen

Najemno razmerje se sklepa za obdobje petih (5) let, vendar se po preteku petih let od sklenitve pogodbe ob ugotovitvi, da najemnik izpolnjuje pogoje iz pogodbe in dobro gospodari, najemna pogodba lahko podaljša za nedoločen čas.

5. člen

Pogodbeni stranki ob prevzemu objekta, ki je predmet najema po tej pogodbi, sestavita primopredajni zapisnik, iz katerega izhaja stanje objekta, oprema objekta, stanje merilnikov na vseh merilnih napravah, na katerih se ugotavlja poraba obratovalnih stroškov.

Vsi obratovalni stroški do prevzema bremenijo najemodajalca, od podpisa prevzemnega zapisnika naprej pa v celoti bremenijo najemnika.

6. člen

Najemnik bo za najem po tej pogodbi najemodajalcu plačeval najemnino v višini EUR mesečno. Cena ne vključuje DDV. Najemnina v prvem letu od sklenitve pogodbe je mesečno 30 % nižja. V najemnino za prvih 12 mesecev se vračuna plačana varščina.

7. člen

Najemnik je dolžan plačevati vse obratovalne stroške, ki nastanejo v času najema. Obratovalni stroški zajemajo zlasti:

- ogrevanje,
- vodarino in kanalščino,
- elektriko,
- stroške upravljanja in rednega vzdrževanja,
- odvoz smeti,
- dnevno čiščenje,
- RTV naročnino,
- dostop do kabelskih in satelitskih radijskih in TV programov,
- stroške pošte in telefonije,
- storitve zagotavljanja dostopa do medmrežja, uporabe elektronske pošte, vzdrževanja spletnih strani ipd.,
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča,
- čiščenje zračnikov in dimnikov ter pregledovanje le-teh.
- redni kontrolni pregledi toplotne postaje in kotlovnice,
- kontrolni pregledi etažne centralne kurjave,
- kontrolni pregledi dvigal,
- čiščenje peči ter štedilnikov,

- zamenjava svetil, žarnic, stikal, tipk in varovalk v skupnih prostorih stavbe,
- popravila ključavnic, samozapiral, okovja oken in vrat in zamenjava razbitih stekel v dvigalih, vhodnih vratih in oknih v skupnih prostorih stavbe, kolikor je povzročitelj škode neznan.
- stroški sanitarnih pregledov, dezinfekcije in deratizacije
- pleskanje oziroma ustrezna površinska zaščita vgrajene opreme, manjših mizarskih del in oljnih površin v kuhinji, sanitarijah in gostinskih prostorih.
- popravilo poškodovanih lesenih izdelkov in vgrajenih omar ter po potrebi zamenjava tečajev, kljuk, ključavnic in ostalega okovja na teh izdelkih.
- popravilo in zamenjava lahkih senčil in žaluzij na oknih in vratih stavbe,
- redni pregledi, čiščenje in servisiranje električnih in plinskih naprav, bojlerjev, štedilnikov, kuhinjskih nap in drugih naprav.
- čiščenje, odmašitve in vzdrževanje iztočnih pip, baterij, umivalnikov, pomivalnih korit, kopalnih kadi, prh, pomivalnikov, talnih sifonov, straniščnih školjk, sedežnih WC desk in izplakovalnih kotličkov.
- čiščenje in odmašitve straniščnih školjk, pomivalnih korit, kadi in prh, pomivalnikov in pripadajočih sifonov.
- čiščenje vertikalne in horizontalne kanalizacije s priključkom na javno kanalizacijo ali septično jamo,
- praznjenje septičnih jam, kjer ni javne kanalizacije in lovilcev peska ter odpadnih olj,
- vzdrževanje vseh priključkov na skupne instalacije stavbe, kot so dotoki in odtoki vode, električne, plinske, dimovodne, prezračevalne, ogrevalne, klimatske, radijske, televizijske, telefonske, računalniške, požarnovarnostne in druge instalacije,
- kemična priprava vode (menjava vodofose).
- čiščenje dostopnih poti, parkirnih prostorov, zelenih površin (košnja 3– 5 krat letno), živih mej in dreves (obrezovanje 1-krat letno), ograj, ter drugih naprav, ki spadajo k stavbi,
- vsa popravila, ki so potrebna zaradi povzročenih poškodb s strani uporabnika.
- druge obratovalne stroške.

Obratovalne stroške plačuje najemnik mesečno na podlagi izstavljenih faktur dobaviteljev.

Ob prenehanju najemnega razmerja se zapisniško ugotovi stanje vseh merilnih naprav, na podlagi katerih se plačujejo obratovalni stroški. Najemnik je dolžan plačati vse obratovalne stroške glede na stanje merilnih naprav ob prenehanju najemnega razmerja, ne glede na to, da bi bile fakture, izstavljene s strani dobaviteljev, pred tem nižje.

Najemnik je ob prenehanju najemnega razmerja dolžan najemodajalca obvestiti o vseh sklenjenih pogodbah z dobavitelji in operaterji dobrin, ki predstavljajo obratovalne stroške za predmet najema. V primeru sklenjenih dolgoročnejših naročniških pogodb (pogodb, ki presegajo čas najema po tej pogodbi) je najemnik dolžan prevzeti morebitne stroške predčasnih prekinitev takšnih pogodb, če se najemodajalec odloči, da blaga ali storitev po teh pogodbah ne potrebuje več.

8. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da je najemnik dolžan na lastne stroške zavarovati nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, za vse rizike, ki izhajajo iz njegove odgovornosti.

Zavarovalno polico sklepa najemnik, ki sam izbere zavarovalnico. Vsi riziki, ne glede na to, ali so zavarovani ali ne, bremenijo najemnika.

V primeru popolnega uničenja predmeta najema po tej pogodbi se ta pogodba prekine z dnem nastopa takšnega škodnega dogodka.

V primeru delne škode na predmetu najema po tej pogodbi se najemodajalec zaveže omogočiti najemniku uporabo prejete zavarovalnine za vzpostavitev predmeta najema v prejšnje stanje, in sicer takoj po prejemu zavarovalnine.

Najemnik je v primeru škodnega dogodka ne glede na to, ali je zavarovan ali ne, ter ne glede na to, ali gre za delno škodo ali za popolno uničenje predmeta najema, dolžan zavarovati vse dokaze, pridobiti dokumentacijo o škodnem dogodku, potrebno za vložitev odškodninskega zahtevka ter o nastopu škodnega dogodka pisno obvestiti najemodajalca. Posledice neizpolnitve obveznosti iz tega odstavka zaradi kakršnih koli razlogov so izključni riziko najemnika.

9. člen

Najemnik ima pravico do mirne in nemotene uporabe objekta in opreme, ki je predmet te pogodbe. Poleg pravičnega in pravočasnega plačevanja obveznosti po tej pogodbi se najemnik obvezuje tudi, da:

- bo v objektu, ki je predmet te pogodbe v celoti izvajal gostinsko in/ali nastanitveno dejavnost sedem dni v tednu
- spoštoval predpise s področja kaljenja nočnega miru
- bo pri uporabi infrastrukture spoštoval zakonske in ostale predpise,
- bo pri vzdrževanju infrastrukture uporabljal izključno originalne rezervne dele,
- ne bo posegal v integriteto infrastrukture,
- infrastrukture ne bo dajal v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca,
- bo v primeru, ko zakon ali drugi predpisi predpisujejo interno ali drugačno kontrolo brezhibnosti infrastrukture, dovolil uporabo le, če bo na predpisan način opravljena kontrola in ugotovljena brezhibnost.

Najemnik se obvezuje, da bo objekt, ki je predmet najema, na svoje stroške redno vzdrževal in izvajal popravila, ki so posledica normalne rabe objekta.

Redna vzdrževalna dela pomenijo izvedbo manjših popravil in del na objektu ali v prostorih, ki se nahajajo v objektu, ter s katerimi se ne spreminja zmogljivost inštalacij, opreme in tehnoloških naprav, ne posega v konstrukcijo objekta in tudi ne spreminja zmogljivosti, velikosti, namembnosti in zunanjega videza objekta.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da je investicijsko vzdrževanje v izključni domeni najemodajalca, ki se zavezuje ves čas trajanja te pogodbe površine, ki jih oddaja v najem, vzdrževati v stanju kot ob podpisu pogodbe, in sicer kot dober gospodarstvenik.

Za izvedbo večjih del v okviru investicijskega vzdrževanja se bo najemodajalec uskladi z najemnikom ter bo dela izvedel na način, da bo dejavnost najemnika motena v najmanjši možni meri. Najemnik mora predhodno odobriti dela, ki vodijo k začasni prekinitvi izvajanja dejavnosti.

V primeru pravne napake, ki bi pomenila razdrtje pogodbe po samem zakonu, je najemodajalec zavezan najemniku povrniti škodo, ki mu nastane.

10. člen

Naročnik je dolžan za izvajanje dejavnosti izvajalcu dobaviti ves promocijski in drug material, ki bo na voljo uporabnikom oziroma obiskovalcem. Promocijski material lahko dobavijo tudi posamezni ponudniki storitev iz občine ali okolice, povezanih s turistično dejavnostjo, pri čemer izvajalec ne sme zavrniti prevzema gradiva od subjektov, ki delujejo na območju Občine Loški Potok, če ne gre za gradivo z neprimerno vsebino, o čemer v primeru dvoma odloči naročnik po predhodnem zaprosilu izvajalca. Izvajalec je dolžan ves promocijski material, še posebej od subjektov, ki delujejo na območju občine, postaviti na vidno oziroma opazno mesto. Promocijski material ponudnikov iz naše občine ima prednost pred promocijskim materialom ostalih ponudnikov oziroma ponudnikov iz sosednjih občin.

11. člen

Pogodba preneha na podlagi odpovedi iz razlogov, ki so izrecno določeni v tej pogodbi.

Najemodajalec lahko odpove pogodbo z enomesečnim odpovednim rokom, v kolikor najemnik krši svoje obveznosti po tej pogodbi in kršitve ne odpravi niti v naknadnem primernem roku po opozorilu najemodajalca. V primeru takšne odpovedi morata obe stranki izpolniti vse obveznosti po tej pogodbi, ki jih imata ob prenehanju najema po tej pogodbi.

Najemnik lahko odpove pogodbo s 6-mesečnim odpovednim rokom.

Pogodba se odpove pisno, s priporočeno pošiljko, odpovedni rok pa se šteje od prejema odpovedi s strani nasprotne stranke dalje. Najemodajalcu se pošta vroča na njegovem sedežu, najemniku pa bodisi na njegovem sedežu, naslovu objekta, ki je predmet najema ali drugem naslovu, kjer posluje.

Najemnik je dolžan najemodajalcu ne glede na to, kdo odstopi od pogodbe, v primeru prenehanja pogodbe pred potekom 3. leta najema plačati pogodbeno kazen v višini:

- razlike med najemnino v prvih dvanajstih mesecih najema in ocenjeno najemnino po cenitvi realne tržne najemnine, če pogodba preneha pred potekom 2. leta najema,
- polovice razlike med najemnino v prvih dvanajstih mesecih najema in najemnino po cenitvi realne tržne najemnine, če pogodba preneha po poteku 2. leta najema in pred potekom 3. leta najema.

12. 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 javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku ali organizaciji iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku;

je **nična**.

13. člen

Ta pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe stranki. Sestavljena je v 2 enakih izvodih, od katerih prejme vsaka stranka po en izvod.

Pogodbeni stranki si bosta vse spore po tej pogodbi prizadevali rešiti po mirni poti, v primeru spora pa se dogovorita, da je pristojno sodišče po sedežu občine.

Loški Potok, _____

Občina Loški Potok

Najemnik

Ivan Benčina

župan

OPIS NEPREMIČNINE, KI JE PREDMET NAJEMA

Na podlagi Odloka o ureditvenem načrtu za osrednji del naselja Hrib – jug LP1-S4-S2-JUG (Ur.l.RS, št. 55/1999 in 18/2007) in Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za osrednji del naselja Hrib – sever LP1 – S4 – S2 (Ur. l. RS 141/06) in pridobljenega gradbenega dovoljenja št. 351-12/2010-4 z dne 23.2.2010 in njegove spremembe št. 351-39/2011-10 z dne 23.8.2011 je zgrajen objekt Kulturno turistični center Hrib 14.

1. FUNKCIONALNA ZASNOVA

Objekt »Kulturno turistični center« je namenjen kulturni in turistični dejavnosti. Objekt je podolgovate tlorisne zasnove velikosti 29,22 m x 14,28 m in obsega klet, pritličje, nadstropje in mansardo (K+P+N+M). Objekt stoji v središču centra občine Loški Potok v naselju Hrib - Loški Potok ob regionalni cesti R III 653/1363 Sodražica – Trava. Peš dostop v objekt je možen iz južne in vzhodne strani objekta, dostop za dostavo pa je iz vzhodne strani. Objekt ima obratovalno dovoljenje, ki ga je izdala Upravna enota Ribnica. V neposredni bližini objekta je parkirišče, ki ima cca 20 parkirnih mest za goste objekta.

1.1 PRIKAZ POVRŠIN:

ETAŽA	
Klet:	335,14 m²
Pritličje:	352,73 m²
Nadstropje:	361,83 m²
Mansarda:	363,65 m²
Skupna neto tlorisna površina	1.413,35 m²
Skupna bruto tlorisna površina	1.832,88 m²

1.2 PRIKAZ PROSTORNIN:

Skupna bruto prostornina	5.168,02 m³
Skupna neto prostornina	3.718,95 m³

1.3 PREGLED KORISTNIH POVRŠIN:

KLET		
lokal - sprejem		26,29 m ²
shramba		3,42 m ²
Hodnik		3,41 m ²
predprostor		9,50 m ²
wc ž		3,00 m ²
wc m		4,99 m ²
wc - invalidi		4,96 m ²
shramba hrane, hladilniki		9,42 m ²
shramba pijač		9,42 m ²
shramba		3,83 m ²
hodnik-stopnišče		16,15 m ²
hodnik-osrednji		23,15 m ²
garderoba-zaposleni		5,98 m ²

wc-zaposleni		3,08 m ²
čistila/shramba		8,73 m ²
pralnica		27,30 m ²
kurilnica		10,17 m ²
shramba kurilnega olja		10,21 m ²
notranje stopnišče		9,58 m ²
inventar		21,30 m ²
skladišče		4,41 m ²
dvostezno kegljišče		113,44 m ²
Podest		3,40 m ²
SKUPAJ KLET		335,14 m²

PRITLIČJE		
prevzem blaga		2,93 m ²
predprostor-kuhinja		2,19 m ²
garderoba-kuhinja		3,69 m ²
wc-kuhinja		1,56 m ²
Kuhinja		20,89 m ²
recepција		16,70 m ²
hodnik-recepција		12,17 m ²
notranje stopnišče		10,72 m ²
restavracija		67,02 m ²
predavalnica – družabni prostor		43,16 m ²
predprostor-vhod		10,51 m ²
recepција-sprejem		45,81 m ²
upravni del		9,04 m ²
info točka		5,18 m ²
galerija, predavalnica		68,82 m ²
predprostor-wc		2,13 m ²
wc ž		2,81 m ²
wc m		5,06 m ²
podest 1		7,28 m ²
podest 2		4,30 m ²
vstopna ploščad		10,76 m ²
SKUPAJ PRITLIČJE		352,73 m²

NADSTROPJE		
soba 1		18,70 m ²
kopalnica 1		3,24 m ²
soba 2		17,08 m ²
kopalnica 2		3,42 m ²
soba 3		18,70 m ²
kopalnica 3		3,24 m ²

soba 4		17,08 m ²
kopalnica 4		3,42 m ²
soba 5		13,55 m ²
kopalnica 5		3,24 m ²
soba 6		15,58 m ²
kopalnica 6		3,42 m ²
soba 7		13,55 m ²
kopalnica 7		3,24 m ²
soba 8		15,58 m ²
kopalnica 8		3,42 m ²
soba 9		15,58 m ²
kopalnica 9		3,42 m ²
soba 10		15,58 m ²
kopalnica 10		3,42 m ²
soba 11		9,77 m ²
kopalnica 11		3,01 m ²
soba 12		9,77 m ²
kopalnica 12		3,01 m ²
hodnik-osrednji		24,68 m ²
hodnik-stanovanje		10,12 m ²
spalnica		13,98 m ²
dnevna soba		12,60 m ²
soba stanovanje		11,30 m ²
jedilnica		11,60 m ²
Kuhinja		5,94 m ²
kopalnica-stanovanje		5,22 m ²
notranje stopnišče		8,86 m ²
hodnik-stopnišče		17,59 m ²
prostor za perilo 1		3,00 m ²
balkon 1		4,17 m ²
balkon 2		3,66 m ²
balkon 3		4,21 m ²
balkon 4		4,88 m ²
SKUPAJ NADSTROPJE		361,83 m²

MANSARDA		
soba 13		17,39 m ²
kopalnica 13		3,24 m ²
soba 14		17,08 m ²
kopalnica 14		3,42 m ²
soba 15		13,55 m ²
kopalnica 15		3,24 m ²
soba 16		15,58 m ²

kopalnica 16		3,42 m ²
soba 17		13,55 m ²
kopalnica 17		3,24 m ²
soba 18		15,33 m ²
kopalnica 18		3,42 m ²
soba 19		13,54 m ²
kopalnica 19		3,24 m ²
soba 20		15,58 m ²
kopalnica 20		3,42 m ²
soba 21		13,55 m ²
kopalnica 21		3,24 m ²
soba 22		15,59 m ²
kopalnica 22		3,42 m ²
soba 23		19,78 m ²
kopalnica 23		3,25 m ²
soba 25		11,77 m ²
soba 24		11,37 m ²
kopalnica 24		3,28 m ²
soba 26		11,56 m ²
prostor za perilo		3,00 m ²
hodnik-osrednji		19,87 m ²
hodnik-stopnišče		18,45 m ²
terasa		67,50 m ²
balkon 1		2,29 m ²
balkon 2		2,29 m ²
balkon 3		2,62 m ²
balkon 4		2,58 m ²
SKUPAJ MANSARDA		363,65 m²

2. RAZVRSTITEV IN OPREMLJENOST OBJEKTA

KLET

Dvostezno keglišče z opremljenim barom

Skladiščni prostori

Pralnica – profesionalni sušilni in pralni stroj

Oprema za čiščenje objekta (kombinirani čistilni stroj, sesalec, polirni stroj)

PRITLIČJE

Recepcija

TIC – turistično informacijski center

Internetni kotiček

Računalniška oprema

Prostor za prireditve – galerija

Pisarna

Restavracija – kapaciteta 50 - 60 sedežev

Oprema restavracije : mize , stoli, viseča omara, odprta omara s policami, pult z omaro, retro pult inox s hladilnikom in pomivalnim strojem.

Kuhinja s kompletno opremo

Parno – konvekcijski aparat Rational, hladilna in zmrzovalna omara, pomivalni stroj za belo posodo, hladilni pult, prekucna ponev

Osnovna oprema za pripravo jedi in strežbo za 50 oseb (posoda, keramika, jedilni pribor, kozarci...)

Nočna recepcija s pultom in omarico za ključke

NASTANITVENI DEL – NADSTROPJE IN MANSARDA:

V nadstropju in mansardi so sobe oziroma prostori za goste objekta, in sicer:

- stanovanje z opremljeno kopalnico
- 24 sob, od tega:

14 dvoposteljnih

2 enoposteljne

6 triposteljne sobe (pograd + postelja)

2 štiriposteljne sobe – apartmaji brez kuhinje (2 + 2)

Sobe imajo naslednjo dodatno ponudbo

- 6 sob ima balkon
- 16 sob je opremljenih s TV

Ostala dodatna oprema v objektu:

- Brezžični internet v celotnem objektu
- Električno osebno dvigalo – KONE, nosilnost 450 kg oz. 6 oseb
- Analogna in IP telefonija, kabelski internet in TV
- Izdelan HACCP načrt
- Izdelan požarni red, ocena tveganja in izjava o varnosti
- Izdano dovoljenje za obratovanje
- Postavljena aktivna internetna stran www.ktc.si

NASLOVNICA

POŠILJATELJ:

NE ODPIRAJ – DOKUMENTACIJA

Javno zbiranje ponudb (obkroži):

»Kulturno-turistični center Hrib 14«

- celoten objekt
- restavracijski del
- nastanitveni del

Rok za oddajo:

5. 11. 2018 do 12:00 ure

(izpolni vložišče prejemnika):

Datum prispetja: _____

Ura prispetja: _____

Zaporedna št.: _____

Podpis: _____

NASLOVNIK:

OBČINA LOŠKI POTOK
HRIB 17

1318 LOŠKI POTOK

SLOVENIJA