

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB
ZA ODDAJO POSLOVNEGA OBJEKTA V NAJEM**

Tončkov dom na Lisci, Podgorica 36, 8290 Sevnica

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

VSEBINA:

- POVABILO K ODDAJI PONUDBE
- OBRAZEC 1: PRIJAVNI OBRAZEC
- OBRAZEC 2: IZJAVA O REGISTRACIJI PONUDNIKA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI
- OBRAZEC 3: IZJAVA O STRINJANJU Z VIŠINO MESEČNE NAJEMNINE
- OBRAZEC 4: NAČRT PROGRAMSKIH VSEBIN IN OPIS PONUDBE
- OBRAZEC 5: IZJAVA O POGOJIH RAZPISA IN NAJEMA
- VZOREC POGODBE

Številka: 3528-0005/2020
Datum: 27.1.2020



Srečko OCVRILK,
Župan Občine Sevnica

POVABILO K ODDAJI PONUDBE

Občina Sevnica, Glavni trg 19a, 8290 Sevnica na podlagi 62. 63. in 64. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), 35. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 31/18) objavlja

Javno zbiranje ponudb za oddajo objekta Tončkov dom na Lisci s pripadajočim zemljiščem v najem, na naslovu Podgorica 36, 8290 Sevnica

1. Lastnik / najemodajalec / organizator javnega zbiranja ponudb:

Občina Sevnica, Glavni trg 19a, 8290 Sevnica, matična številka: 5883008000, ID za DDV: SI99767392.

2. Predmet javnega zbiranja ponudb:

Predmet javnega poziva je oddaja poslovnega objekta Tončkovega doma na Lisci, Podgorica 36, stoječega na parceli št. 5/31, k.o. 1361 - Podgorje, ID stavbe 120, s pripadajočim zemljiščem.

Objekt Tončkov dom obsega kletne prostore v izmeri 60 m², pritličje v izmeri 247 m², nadstropje v izmeri 234 m² in mansardo v izmeri 95 m².

V kletni etaži je na novo urejena naravoslovna učilnica, sanitarije, kotlarna s toplotno črpalko in ogrevanjem na pelete.

V pritličju objekta se nahaja gostinski del, ki obsega pred kratkim preurejeno jedilnico in sanitarije; vetrolov, sprejemni del, kuhinja in posebna soba, namenjeno planincem pa bodo preurejeni do primopredaje objekta novemu najemniku.

V prvi etaži so urejene sobe, za goste s skupnimi sanitarijami, vendar niso prenovljene in so možne občasne uporabe.

Prostorov v mansardi trenutno ni mogoče koristiti. V prihodnjih letih bodo v mansardi urejene sobe za goste s skupnimi sanitarijami.

Objekt je opremljen. Sestavni del pogodbe bo tudi specifikacija opreme. Objekt je v preteklosti že služil za potrebe gostinske dejavnosti (lokal). Najemnik bo nabavil drobni inventar za opravljanje gostinske dejavnosti (jedilni pribor, kozarci, posoda).

3. Pogoji najema:

- da bo ves čas najema posloval na Lisci pod imenom TONČKOV DOM NA LISCI, torej kot planinska postojanka,
- da bo ves čas najema dom odprt in da posloval vse leto (najmanj 5 dni v tednu, od tega obvezno v petek, soboto in nedeljo, poleti zaželen odpiralni čas do 20. ure),
- da bo dom na razpolago tudi planincem, ki bodo v njem lahko prenočevali in uživali gostinske storitve,
- da bo zagotavljal članom planinskih društev v času najema popuste, ki jih člani planinskega društva uživajo v drugih planinskih domovih in jih določajo pravila Planinske zveze Slovenije, to je popuste pri prenočiščih na skupnih ležiščih, enolončnicah in napitkih,
- najemnik bo organiziral gostinski del ob tradicionalnih in množičnih prireditvah in sodeloval pri morebitnem družabnem delu prireditvev,

- da se naravoslovna učilnica v kletni etaži uporablja brezplačno za obiskovalce Tončkovega doma, ki koristijo usluge (nastanitve, hrana, pijača); osnovnim šolam se uporaba učilnice zaračuna le v primeru nekoriščenja uslug, in sicer le strošek tekočega vzdrževanja učilnice (kalkulacijo pripravi najemnik in jo potrdi lastnik objekta), v kleti objekta se nahaja oprema in drobni material, ki je namenjena brezplačni uporabi osnovnim šolam (spisek bo priloga ob podpisu pogodbe); za potrebe lastnika objekta se naravoslovna učilnica uporablja brezplačno; gostinska dejavnost v naravoslovni učilnici ni dovoljena,
- da najemnik v ponudbi ohrani Jurkov praženjak, ki je produkt Občine Sevnica v projektu Trajnostni razvoj Lisce za zdravo Posavje,
- da so sanitarije v kletni etaži odprte za obiskovalce vsak dan v času od 7.-19. ure (obratovalni čas sanitarij je vezan na električno ključavnico s časovnikom, ki jo zagotovi lastnik),
- da najemnik vzpostavi pogoje za prodajo spominkov in nalaganje promocijskega materiala,
- da najemnik skrbi za žige in planinsko vpisno knjigo,
- da ob dejstvu, da je Občina Sevnica lastnik zastave, ki je postavljena na vrhu hriba Lisce, in nosi strošek nakupa novih zastav, se najemnik zaveže za fizično menjavo poškodovane zastave,
- da najemnik v svojo gostinsko ponudbo vključi tudi sladkovodno ribo,
- da brez soglasja lastnika ne bo posegal v prostor na Lisci in na predmet te najemne pogodbe.

Najemnik se obvezuje redno dnevno čistiti morebitne odpadke obiskovalcev v objektu, neposredni okolici objektov in na vseh javnih površinah (piknik prostori, igrala, igrišča...) ter skrbeti za praznjenje košev za smeti ter jih odlagati v zato ustrezne zabojnike.

Namestitev domačih živali v objektu ni dovoljeno. Najemnik lahko v okolici objekta vzpostavi prostor za domače živali, ob čemer sam zagotovi pridobitev soglasja lastnika zemljišča za sam poseg.

Najemnik prevzame in z lastnimi sredstvi zagotavlja izvedbo rednih vzdrževalnih del manjše vrednosti. To pomeni izvedbo vseh del, ki so potrebna za to, da se ohranja planinski dom v dobrem stanju in omogoča njegovo nemoteno uporabo kot dober gospodar.

4. Vrsta pravnega posla:

Najemna pogodba.

5. Izvajanje gostinske dejavnosti (lokal):

Izvajanje gostinske dejavnosti (lokal) je pomemben del ponudbe na Lisci in je skladno s sprejetimi strategijami in investicijskimi dokumenti Občine Sevnica.

6. Najemnina:

Najemnina je skladna z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in znaša na podlagi pisne cenitve poslovnega objekta ob prevzemu **700,00 EUR mesečno**.

Po dodatnih ureditvah se najemnina na podlagi cenitve objekta lahko spremeni.

Najemnina se bo plačevala mesečno na podlagi izstavljenega računa.

Najemnina ne vključuje obratovalnih stroškov.

Obratovalni stroški obsegajo zlasti:

- stroške za nakup pijače, hrane in spominkov,

- stroške za ogrevanje, porabljeno električno, vodo, odvoz smeti, stroške odvodnjavanja odpadnih voda, ter čiščenje prostorov in pripadajočega zemljišča, s potrebnim materialom in orodjem,
- stroške sanitarnih pregledov, dezinfekcije in deratizacije,
- strošek priključkov na radijske, televizijske, telefonske in računalniške instalacije, vključno s stroški za izvajanje in priobčitev glasbenih del na podlagi zakona o avtorskih in sorodnih pravicah,
- stroške požarno varstvenega reda.

Strošek dodatne opreme in morebitna vlaganja v objekt so strošek najemnika.

7. Čas, za katerega se poslovni prostor daje v najem:

Najemna pogodba se sklepa za določen čas 5 let z možnostjo podaljšanja in odpovednim rokom 3 mesece ali za nedoločen čas, z odpovednim rokom 6 mesecev. Čas sklenitve najemne pogodbe predlaga ponudnik.

8. Varščina:

Ponudnik mora pred iztekom roka za zbiranje ponudb plačati varščino v višini dveh izhodiščnih mesečnih najemnin, s katero jamči za resnost ponudbe in izpolnjevanje pogodbenih obveznosti.

Varščino je potrebno vplačati na račun Občine Sevnica, IBAN št. SI56 0131 0010 0008 286, BIC koda BSLJSI2X, namen: varščina.

Varščina bo uspelemu ponudniku zadržana za primer kršitev najemne pogodbe. V primeru koriščenja varščine je ponudnik – najemnik dolžan pri prvi naslednji najemnini vplačati znesek do višine varščine. Ob izteku najemnega razmerja se zadržana varščina brez obresti vračuna v najemnino ali vrne najemniku.

Neuspehim ponudnikom bo varščina brez obresti vrnjena v roku 8 dni po končani izbiri.

9. Vsebina ponudbe:

Ponudbo lahko odda vsaka pravna ali fizična oseba ali skupina pravnih ali fizičnih oseb, ki je (so) registrirana (-e) za dejavnost, ki je predmet javnega zbiranja ponudb in ima (-jo) za opravljanje te dejavnosti vsa predpisana dovoljenja.

Glavni dejavnosti sta:

- 55 Gostinske nastanitvene dejavnosti;
- 56 Dejavnost strežbe jedi in pijač

V primeru, da kot ponudnik nastopi skupina izvajalcev, so ti dolžni predložiti predlog pogodbe o skupnem izvajanju dejavnosti, v kateri mora biti natančno opredeljena odgovornost posameznih izvajalcev za izvedbo ponudbe.

Ponudba mora biti pisna in mora vsebovati naslednje podatke:

- OBRAZEC pod zap. št. 1 (Prijavni obrazec),
- OBRAZEC pod zap. št. 2 (Izjava, da je ponudnik registriran za opravljanje gostinske dejavnosti,
- ustanovitveni akt iz katerega izhaja, da je ponudnik registriran za opravljanje gostinske dejavnosti,
- OBRAZEC pod zap. št. 3 (Izjava o strinjanju z višino mesečne najemnine),
- OBRAZEC pod zap. št. 4 (Načrt programskih vsebin in opis ponudbe),
- OBRAZEC pod zap. št. 5 (Reference),
- OBRAZEC pod zap. št. 6 (izjava ponudnika oziroma pooblaščenca, da se strinja z vsemi pogoji razpisa z lastnoročnim podpisom,

- kopijo zavarovalne police za zavarovanje odgovornosti za izvajanje dejavnosti, v kolikor ponudnik dejavnosti nima zavarovane, poda le pisno izjavo, da bo zagotovil zavarovanje odgovornosti za izvajanje dejavnosti pred sklenitvijo pogodbe,
- potrdilo o plačilu varščine v višini dveh mesečnih najemnin.

Ponudbe, ki ne bodo vsebovale vseh navedenih podatkov bo komisija zavrgla in jih ne bo obravnavala.

9. Rok vezanosti ponudnikov na dano ponudbo:

90 dni od dneva javnega odpiranja ponudb.

10. Rok za pričetek obratovanja gostinske dejavnosti (lokal) na podlagi javnega zbiranja ponudb:

predvidoma 21. 4. 2020.

11. Rok za oddajo ponudbe:

je do vključno 24. 2. 2020 do 10. ure.

Ponudbe se oddajo na vložišču Občine Sevnica ali pošljejo priporočeno na naslov – Občina Sevnica, Glavni trg 19a, 8290 Sevnica, s pripisom: »**Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega objekta v najem – Tončkov dom na Lisci – ne odpiraj!**«. Na hrbtni strani ovojnice mora biti označen polni naslov pošiljatelja.

Nepravočasnih ali nepopolnih ponudb najemodajalec ne bo upošteval.

12. Postopek izbire najugodnejšega ponudnika:

Odpiranje ponudb je javno in bo potekalo 24. 2. 2020 ob 12. uri, v sejni sobi Občine Sevnica, Glavni trg 19a, 8290 Sevnica.

Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru, da so navzoči pri odpiranju ponudb, izkazati s pooblastilom ponudnika.

Zapisnik o odpiranju ponudb se ponudnikom ne bo vročal osebno ali pošiljal po pošti, ampak na elektronski naslov, ki je naveden na prijavnem obrazcu.

Izbiro najugodnejšega ponudnika bo opravila imenovana komisija ter vse ponudnike obvestila o izbiri v roku 8 dni od dneva javnega odpiranja ponudb.

13. Merila za izbor najugodnejšega ponudnika:

Pri izbiri najugodnejšega ponudnika bodo upoštevana naslednja merila:

1. odpiralni čas – do 30 točk,
2. obseg in kakovost ponudbe - do 20 točk,
3. lokalnost ponudbe (vključevanje lokalnih ponudnikov, ponudnikov Kolektivne blagovne znamke Sevnica, kakovostna domača hrana) – do 20 točk
4. primernost ponudbe glede na vrsto objekta, ki je planinska koča (izvirnost programskih vsebin ter dodatni programi v objektu, morebiti v sodelovanju z Občino, Planinskim društvom Sevnica, javnimi zavodi in podjetji v občini Sevnica ter drugimi organizacijami (npr.: predavanja, animacije, razna druženja, pogostitve, ipd.) – do 20 točk,
5. reference – do 10 točk,

Najboljši ponudnik bo izbran na osnovi najvišjega seštevka vseh meril po vsakem kriteriju. V primeru enakega števila točk vseh ponudnikov se izbere ponudnik, ki je dobil največ točk po kriteriju »odpiralni čas«.

Če je med prejetimi ponudbami več najugodnejših ponudb, lahko komisija opravi z njimi dodatna pogajanja.

14. Drugi pogoji javnega zbiranja ponudb:

Izbrani ponudnik je dolžan skleniti najemno pogodbo v roku 8 dni po predložitvi pogodbe v podpis, sicer se šteje, da je od ponudbe odstopil, varščina pa se zadrži.

Predstojnik najemodajalca ali pooblaščen oseba s soglasjem predstojnika lahko postopek ustavita do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrne plačana varščina.

15. Informacije:

Podrobnejši podatki in informacije glede predmeta javnega zbiranja ponudb so dostopni na Občini Sevnica, Vlasta Kuzmički, tel. št. 07/81 61 233, 031 864 273.

Ogled prostora, ki je predmet najema, je možen po predhodnem dogovoru.

Vročiti:

- v javno objavo: - oglasna deska Občine Sevnica,
 - spletna stran Občina Sevnica (www.obcina-sevnica.si).
 - spletna stran Planinsko društvo Lisca Sevnica (<https://pd-lisca.si/>),
- v zbirko dokumentarnega gradiva.

1. PRIJAVNI OBRAZEC

1. PODATKI O PONUDNIKU:

Naziv / ime in priimek oz. firma:

Sedež / stalno prebivališče:

Zakoniti zastopnik:

Odgovorna oseba ponudnika za izvajanje programa v poslovnem objektu:

Davčna številka:

Številka računa (IBAN in BIC koda):

Matična številka oz. EMŠO:

Številka telefona in elektronska pošta:

Kontaktna oseba:

2. ELEKTRONSKI NASLOV ZA POŠILJANJE ZAPISNIKA O ODPIRANJU PONUDB:

Elektronski naslov:

V _____, dne _____

(podpis in žig)

2. IZJAVA O REGISTRACIJI PONUDNIKA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI

S podpisom te izjave izjavljam, da smo kot ponudnik registrirani za opravljanje gostinske dejavnosti.

Izjavljam, da:

A. Lahko dejavnost opravljamo na podlagi vpisa v Sodni register oziroma Ajpes, pod vložno številko _____, oz. na osnovi vpisa pri Finančnem uradu RS enota v _____, številka _____.

B. Za opravljanje dejavnosti, ki je predmet naročila smo na podlagi Zakona _____
pridobili ustrezno dovoljenje, številka _____ izdano pri _____
dne _____.

Ponudnik:

(podpis in žig)

Kraj in datum: _____

3. IZJAVA O STRINJANJU Z VIŠINO MESEČNE NAJEMNINE

Na osnovi postopka Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega objekta Tončkov dom na Lisci s pripadajočim zemljiščem v najem, na naslovu Podgorica 36, 8290 Sevnica izjavljamo, da se strinjamo z višino mesečne najemnine, ki znaša **700,00 € mesečno**.

Soglašam, da se po dodatnih ureditvah objekta najemnina na podlagi cenitve objekta spremeni.

Izjavljamo, da je naša ponudba izdelana v skladu s postopkom javnega zbiranja ponudb.

Ponudnik:

(podpis in žig)

Kraj in datum: _____

4. NAČRT PROGRAMSKIH VSEBIN IN OPIS PONUDBE

Navodilo:

V načrtu programskih vsebin ponudnik predstavi način izvajanja gostinske dejavnosti (lokal) in programskih vsebin, predvsem pa:

- odpiralni čas gostinskega prostora;
- ponudbo pijače, hrane, ipd.;
- lokalnost ponudbe (vključevanje lokalnih ponudnikov, ponudnikov Kolektivne blagovne znamke Sevnica, kakovostna domača hrana);
- primernost ponudbe glede na vrsto objekta, ki je planinska koča (izvirnost programskih vsebin ter dodatni programi v objektu, morebiti v sodelovanju z Občino, Planinskim društvom Sevnica, javnimi zavodi in podjetji v občini Sevnica ter drugimi organizacijami (npr.: predavanja, animacije, razna druženja, pogostitve, ipd.).

Ponudnik:

(podpis in žig)

Kraj in datum: _____

5. REFERENCE

Seznam gostinskih lokalov , kjer ste in opravljate dejavnost:

Ponudnik:

(podpis in žig)

Kraj in datum: _____

6. IZJAVA O POGOJIH RAZPISA IN NAJEMA

S podpisom te izjave:

- Izjavljam, da sem popolnoma seznanjen s stanjem poslovnega objekta, ki je predmet oddaje v najem;
- Izjavljamo, da naša ponudba velja še 90 dni od dneva javnega odpiranja ponudb;
- Izrecno in nepogojno soglašamo, da lastnik in upravljavec lahko uporabi posamezne dele našega programa v primeru ne-izbire;
- Da se plačana varščina zadrži za primer kršitev najemne pogodbe. V primeru koriščenja varščine bom ob prvi naslednji najemnini vplača znesek do višine varščine;
- Sprejemam vse pogoje in zahteve iz te razpisne dokumentacije za oddajo poslovnega objekta v najem. Hkrati pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljam, da so podatki, ki so podani v ponudbeni dokumentaciji, resnični, in da fotokopije priloženih listih (če bodo priložene) ustrezajo originalu. Za podane podatke, njihovo resničnost in ustreznost prevzemam popolno odgovornost.

Ponudnik:

(podpis in žig)

Kraj in datum: _____

7. VZOREC POGODBE

NAJEMNA POGODBA,

sestavljena v pisarni Občine Sevnica, Glavni trg 19 a, Sevnica, kot sta jo dogovorili in sklenili:

1. **OBČINA SEVNICA**, Glavni trg 19 a, Sevnica, ki jo zastopa župan Srečko Ocvirk
davčna številka: SI 99767392, matična številka 5883008000,
kot najemodajalec

in

2. _____, ki ga zastopa _____,
davčna številka: _____, matična številka _____,
kot najemnik,

kakor sledi:

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da je Občina Sevnica lastnica dela zemljišč in objektov na območju športno rekreacijskega turističnega območja Lisca, kamor sodi tudi Tončkov dom na Lisci.

Občina Sevnica, kot najemodajalec, je izvedla Javno zbiranje ponudb za oddajo objekta Tončkov dom na Lisci s pripadajočim zemljiščem v najem, na naslovu Podgorica 36, 8290 Sevnica, št. 3528-0005/2020, z dne 27.1.2020.

Da je predmet te najemne pogodbe parcela št. 5/31, k.o. 1361 - Podgorje, na kateri stoji objekt Tončkovega doma, Podgorica 36, ID stavbe 120.

Objekt Tončkovega doma obsega kletne prostore v izmeri 60 m², pritličje v izmeri 247 m², nadstropje v izmeri 234 m² in mansardo v izmeri 95 m².

V kletni etaži je na novo urejena naravoslovna učilnica, sanitarije, kotlarna s toplotno črpalko in ogrevanjem na pelete.

V pritličju objekta se nahaja gostinski del, ki obsega pred kratkim preurejeno jedilnico in sanitarije; vetrolov, sprejemni del, kuhinja in posebna soba, namenjeno planincem pa bodo preurejeni do primopredaje objekta novemu najemniku.

V prvi etaži so urejene sobe, za goste s skupnimi sanitarijami, vendar niso prenovljene in so možne občasne uporabe.

Prostorov v mansardi trenutno ni mogoče koristiti. V prihodnjih letih bodo v mansardi urejene sobe za goste s skupnimi sanitarijami.

2. člen

Lastnik nepremičnin kot najemodajalec izroči, najemnik pa prevzame objekt Tončkovega doma s pripadajočim zemljiščem, opredeljenim pod točko prvič te pogodbe v najem.

Lastnik in najemnik sestavita zapisnik o stanju nepremičnine ob sklenitvi te najemne pogodbe.

Rok za pričetek obratovanja poslovnega objekta s strani najemnika je predvidoma 21. 4. 2020.

3. člen

Najemnik bo uporabljal predmet najema za opravljanje svoje dejavnosti z namenom krepitev turistične dejavnosti na Lisci.

Najemnik se obvezuje:

- da bo ves čas najema posloval na Lisci pod imenom TONČKOV DOM NA LISCI, torej kot planinska postojanka,
- da bo ves čas najema dom odprt in da posloval vse leto (najmanj 5 dni v tednu, od tega obvezno v petek, soboto in nedeljo, poleti zaželen odpiralni čas do 20. ure),
- da bo dom na razpolago tudi planincem, ki bodo v njem lahko prenočevali in uživali gostinske storitve,
- da bo zagotavljal članom planinskih društev v času najema popuste, ki jih člani planinskega društva uživajo v drugih planinskih domovih in jih določajo pravila Planinske zveze Slovenije, to je popuste pri prenočiščih na skupnih ležiščih, enolončnicah in napitkih,
- najemnik bo organiziral gostinski del ob tradicionalnih in množičnih prireditvah in sodeloval pri morebitnem družabnem delu prireditvev,
- da se naravoslovna učilnica v kletni etaži uporablja brezplačno za obiskovalce Tončkovega doma, ki koristijo usluge (nastanitve, hrana, pijača); osnovnim šolam se uporaba učilnice zaračuna le v primeru nekoriščenja uslug, in sicer le strošek tekočega vzdrževanja učilnice (kalkulacijo pripravi najemnik in jo potrdi lastnik objekta), v kleti objekta se nahaja oprema in drobn material, ki je namenjena brezplačni uporabi osnovnim šolam (spisek bo priloga ob podpisu pogodbe); za potrebe lastnika objekta se naravoslovna učilnica uporablja brezplačno; gostinska dejavnost v naravoslovni učilnici ni dovoljena,
- da najemnik v ponudbi ohrani Jurkov praženjak, ki je produkt Občine Sevnica v projektu Trajnostni razvoj Lisce za zdravo Posavje,
- da so sanitarije v kletni etaži odprte za obiskovalce vsak dan v času od 7.-19. ure (obratovalni čas sanitarij je vezan na električno ključavnico s časovnikom, ki jo zagotovi lastnik),
- da najemnik vzpostavi pogoje za prodajo spominkov in nalaganje promocijskega materiala,
- da najemnik skrbi za žige in planinsko vpisno knjigo,
- da ob dejstvu, da je Občina Sevnica lastnik zastave, ki je postavljena na vrhu hriba Lisce, in nosi strošek nakupa novih zastav, se najemnik zaveže za fizično menjavo poškodovane zastave,
- da najemnik v svojo gostinsko ponudbo vključi tudi sladkovodno ribo,
- da brez soglasja lastnika ne bo posegal v prostor na Lisci in na predmet te najemne pogodbe,
- da bo v najem vzeto nepremičnino uporabljal in vzdrževal kot dober gospodar.

Najemnik je seznanjen, da je v poslovnem objektu, ki se oddaja v najem, ob podpisu te pogodbe nameščena pohištvena oprema, kar se zavezuje najemnik uporabiti. Najemnik nameščene opreme brez vednosti najemodajalca ne sme odstranjevati niti odtujevati.

Pogodbene stranki se strinjata, da je poslovni prostor urejen tako, da ustreza opravljanju njegove dejavnosti. Najemnik bo v času trajanja pogodbe poskrbel za morebitna kasnejša potrebna popravila poslovnega prostora in prostorov, ki jih ima v uporabi ter poskrbel za redno vzdrževanje in popravila.

Najemnik bo sam nabavil drobni inventar za opravljanje gostinske dejavnosti (jedilni pribor, kozarci, posoda).

Premična oprema, ki jo bo najemnik namestil v poslovni prostor in mu bo služila za opravljanje njegovih dejavnosti, ostane njegova last in lahko z njo po prenehanju najema prosto razpolaga, pod pogojem, da se pri tem ne dela škoda na stavbi.

Premična opreme, ki je v lasti najemnika, se lahko po prenehanju veljavnosti pogodbe pobota z dolgom najemodajalca iz naslova najemnine, če ta obstaja in če se pogodbeni stranki s predlogom strinjata.

Stvari, ki jih bo najemnik pri urejanju vgradil v poslovni prostor, postanejo last najemodajalca. Ob soglasju z najemodajalcem lahko najemnik predloži račune vgrajenih stvari in se mu vlaganje povrne ali pobota z najemnino.

Najemnik prevzame z najemom predmetne nepremičnine tudi drobni inventar v Tončkovem domu, za katerega se zavezuje, da v primeru uničenja / odtujitve slednjega nadomesti z novo istovrstno nadomestno stvarjo v roku 30 dni.

Najemnik prevzame odgovornost tudi za:

- tekoče vzdrževanje opreme v objektu in
- zamenjavo opreme, ki se poškoduje zaradi zunanjih vplivov (udarec, nepravilna uporaba ali drugo).

Najemnik prevzame in z lastnimi sredstvi zagotavlja izvedbo rednih vzdrževalnih del manjše vrednosti. To pomeni izvedbo vseh del, ki so potrebna za to, da se ohranja planinski dom v dobrem stanju in omogoča njegovo nemoteno uporabo kot dober gospodar.

Najemnik bo za odpiranje glavnih vhodnih vrat prejel __ ključ, za vrata od kuhinje __ ključev ter za vrata kletnih prostorov __ ključev, za katere prevzame polno odgovornost. Brez vednosti najemodajalca najemnik ključev ne sme kopirati ali predajati tretjim osebam, ki niso vključeni v poslovanje poslovnega objekta.

Najemnik se obvezuje redno dnevno čistiti morebitne odpadke obiskovalcev v objektu, neposredni okolici objektov in na vseh javnih površinah (piknik prostori, igrala, igrišča...) ter skrbeti za praznjenje košev za smeti ter jih odlagati v zato ustrezne zabojnike.

Namestitvev domačih živali v objektu ni dovoljeno. Najemnik lahko v okolici objekta vzpostavi prostor za domače živali, ob čemer sam zagotovi pridobitev soglasja lastnika zemljišča za sam poseg.

4. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da lahko lastnik na Lisci priredi eno ali dvodnevno prireditve, s tem da lahko nemoteno uporablja predmet te najemne pogodbe. O prireditvi obvesti lastnik najemnika najmanj 15 dni pred izvedbo prireditve.

5. člen

Najemnik se zavezuje, da bo z najetim planinskim domom upravljal sam osebno skupaj z ustreznimi usposobljenimi osebami. Prenos najema ali upravljanja na drugo pravno ali fizično osebo objekta s pripadajočim zemljiščem po tej pogodbi ni dovoljen, razen oddajanja sob za prenočišče in drugih poslovnih dejavnosti v okviru upravljanja dejavnosti v soglasju z lastnikom.

6. člen

Najemnina je določena skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in je določena na podlagi pisne cenitve poslovnega objekta 700,00 EUR (z besedo: sedemsto evrov 00/100).

Skladno z 2. tč. 1. odst. 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost se za najem poslovnih prostorov DDV ne obračuna.

Pogodbeni stranki se strinjata, da predstavlja dogovorjena višina najemnine zgolj najemnino, brez obratovalnih stroškov.

Najemnik bo plačeval najemnino na transakcijski račun najemodajalca s številko IBAN št. SI56 0131 0010 0008 286, po predhodni izstavitvi računa. Račun se izda do 15-tega v mesecu za pretekli mesec.

Rok plačila je 15. dan po prejemu računa. Če najemnina ne bo poravnana v določenem roku, bo najemnik plačal od dneva zamude plačila še zakonske zamudne obresti. V primeru zamude plačila lahko najemnik koristi varščino.

Ponudnik je pred iztekom roka za zbiranje ponudb, v postopku Javnega zbiranja ponudb za oddajo objekta Tončkov dom na Lisci s pripadajočim zemljiščem v najem, na naslovu Podgorica 36, 8290 Sevnica, št. 3528-0005/2020, z dne 27.1.2020, plačal na račun Občine Sevnica varščino v višini dveh izhodiščnih mesečnih najemnin, s katero jamči za resnost ponudbe in izpolnjevanje pogodbenih obveznosti. Varščina je zadržana za primer kršitev najemne pogodbe.

V primeru koriščenja varščine je najemnik dolžan pri prvi naslednji najemnini vplačati znesek do višine varščine. Ob izteku najemnega razmerja se zadržana varščina brez obresti vračuna v najemnino ali vrne najemniku.

7. člen

Najemnik poleg najemnine plačuje tudi vse individualne stroške in vse obratovalne stroške objekta Tončkovega doma.

Obratovalni stroški so stroški v zvezi z dobavami in storitvami, potrebnimi za zagotovitev normalnega delovanja planinskega doma v celoti.

Obratovalni stroški obsegajo zlasti:

- stroške za nakup pijače, hrane in spominkov,
- stroške za ogrevanje, porabljeno električno, vodo, odvoz smeti, stroške odvodnjavanja odpadnih voda, ter čiščenje prostorov in pripadajočega zemljišča, s potrebnim materialom in orodjem,
- stroške sanitarnih pregledov, dezinfekcije in deratizacije,
- strošek priključkov na radijske, televizijske, telefonske in računalniške instalacije, vključno s stroški za izvajanje in priobčitev glasbenih del na podlagi zakona o avtorskih in sorodnih pravicah,
- stroške požarno varstvenega reda.

Lastnik lahko pri dobaviteljih za odjemno mesto Tončkov dom na Lisci preveri stanje plačil uporabnika v preteklem obdobju. Najemnik je dolžan na zahtevo lastnika predložiti dokazila o plačilih za obratovalne stroške.

8. člen

Najemnik mora planinski dom uporabljati v skladu z zakonom in s to najemno pogodbo ter ga vzdrževati kot dober gospodar. Najemnik v času trajanja pogodbe nosi odgovornost za posledice, nastale zaradi kršenja ali nespoštovanja v tej pogodbi določenih nalog in obveznosti.

Najemnik sme za svoje namene organizirati dogodke, prireditve, ipd., ki jih mora predčasno prijaviti najemodajalcu, vendar ne kasneje kot v treh dneh pred izvedbo, da se prireditve ne podvajajo oziroma ne zasedajo hkrati istega prostora v objektu oziroma na pripadajočem zemljišču.

Najemnik mora v času trajanja pogodbenega razmerja realizirati načrt programskih vsebin in ponudbo, ki je sestavni del ponudbe najemnika z dne _____. Do sprememb lahko pride le v primeru predhodnega dogovora in soglasja med obema pogodbenima strankama.

Odpiralni čas mora biti na objektu naveden na vidnem mestu.

9. člen

Najemnik soglaša, da s plačilom obratovalnih stroškov, nujnih vzdrževalnih del oziroma kakršnimi koli stroški, ki bi nastali iz naslova te pogodbe in jih je plačal uporabnik, nima regresnih oziroma nobenih zahtevkov zoper lastnika.

10. člen

Najemnik se obvezuje, da bo tekoče izvajal vse obveznosti vezane na oddajanje sob, plačevanje turistične in promocijske takse skladno z veljavno zakonodajo (Zakon o spodbujanju razvoja turizma in področna zakonodaja).

11. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da ima lastnik pravico ob vsakem času pregledati stanje planinskega doma, način vzdrževanja in v tej zvezi dajati predloge in pripombe. Lastnik ima pravico opraviti letno inventuro, to je popis osnovnih sredstev v sodelovanju z najemnikom.

Najemnik ne sme brez soglasja najemodajalca objekt prezidati oziroma izvršiti kakšnih drugih sprememb ali adaptacij. Soglasje v ta namen daje lastnik objekta.

Vlogi za soglasje mora najemnik predložiti predračun stroškov planiranih del na poslovnem objektu. Vsa dela, ki se na podlagi soglasja najemodajalca opravijo na objektu, morajo biti opravljena strokovno s strani izvajalca, ki je registriran za takšna dela.

Po adaptaciji objekta s strani najemnika bo najemodajalec ocenil, če je s tem povečana vrednost objekta. V tem primeru bo najemodajalec stroške najemnika, ki jih je imel, lahko pobotal z najemnino. Če bo najemodajalec ocenil, da vrednost objekta ni povečana, stroškov najemnika ne bo mogel pobotati z najemnino.

Pogoj za pobot je s strani najemnika prejet račun za opravljeno storitev.

Najemnik ob morebitnem prenehanju najemne pogodbe po njegovi krivdi ne more zahtevati od najemodajalca povrnitve sredstev, ki jih je vložil v ureditev oziroma popravilo objekta in do prenehanja pogodbe niso bila pobotana z najemnino.

Če najemodajalec vlaganja pobota z najemnino, najemnik tega po prenehanju najemne pogodbe ne more odnesti iz poslovnega prostora in postane last najemnika.

12. člen

Najemna pogodba se sklepa za določen čas 5 let z možnostjo podaljšanja in odpovednim rokom 3 mesece ali za nedoločen čas, z odpovednim rokom 6 mesecev.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da lahko ta pogodba kadarkoli v sporazumu med pogodbenima strankama preneha.

V kolikor med strankama ni dosežen sporazum o prenehanju najemne pogodbe, preneha pogodba s pisno odpovedjo, pri čemer je odpovedni rok s strani najemodajalca 30 (trideset) dni in 6 (šest) mesecev za najemnika.

Objekt mora biti med pogodbenima strankama oddan čist in urejen. Iz vseh prostorov morajo biti odstranjeni vsi elementi, ki niso predmet te pogodbe, morebitnih aneksov in pobotov.

13. člen

V kolikor bo najemnik kršil določbe te najemne pogodbe, ga bo lastnik na kršitev pisno opozoril ter mu določil 15. dnevni rok za odpravo kršitve, ki pomeni odpovedni razlog za to pogodbo. V kolikor po prejemu lastnikovega pisnega opomina najemnik ne bo v določenem roku 15 dni, ki se šteje od dneva, ko je opomin najemnik s priporočeno pošto prejel, odpravil kršitve najemne pogodbe, se šteje s potekom tega roka najemna pogodba za odpovedano.

Lastnik lahko skladno s prejšnjim odstavkom odpove najemno pogodbo iz naslednjih krivdnih razlogov:

- če najemnik oziroma osebe, ki z njo delajo v domu, z načinom uporabe planinskega doma povzročajo večjo škodo na predmetu najema,
- če najemnik opravlja v domu dejavnost brez dovoljenja ali v nasprotju z dovoljenjem,
- če najemnik ne vzdržuje planinskega doma v skladu z določili te pogodbe,
- če najemnik izvršuje ali izvrši v planinskem domu in vgrajeni opremi spremembe brez poprejšnjega soglasja lastnika,
- če najemnik ne pridobi ali izgubi dovoljenje za obratovanje v planinskem domu,
- če najemnik uporablja prostore za namene, ki pomenijo kaznivo dejanje,
- če lastniku ne dopusti vstopa v dom ali pregleda planinskega doma.

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe brez odpovednega roka, z upoštevanjem pogoja iz prvega odstavka tega člena, v naslednjih primerih:

- je najemnik v zamudi s plačilom najemnine ali stroškov dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to pisno opomnil,
- najemnik odda poslovni objekt v podnajem brez soglasja lastnika,
- če je najemnik prenehal uporabljati planinski dom in brez presledka več kot tri mesece ni deloval v njem.

Najemnik se je dolžan najkasneje v 60 dneh po preteku tega roka izseliti iz objekta ter ga oseb in stvari prostega v tem roku izročiti lastniku.

14. člen

Morebitne spore v zvezi s to pogodbo bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, če pa do sporazuma ne bi prišlo, spore rešuje Okrožno sodišče v Krškem.

Pogodbeni stranki sta pri poslovanju in reševanju morebitnih nesoglasij dolžni ravnati v skladu z dobrimi poslovnimi običaji, spoštovati načelo vestnosti in poštenja ter varovati dobro ime in ugled pogodbenih strank.

15. člen

Pogodba prične veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Pogodba je napisana v štirih izvodih.

V kolikor ta najemna pogodba ne rešuje posameznih vprašanj, se zanje neposredno uporablja zakon ali podzakonski akti.

Številka: 3528-0005/2020

V Sevnici,

Najemodajalec:
OBČINA SEVNICA
Srečko Ocvirk, župan

Najemnik: