



## POGOJI ZA UDELEŽBO NA RAZPISU

zbiranja ponudb za najem planinskega doma na Kumu

### I. PREDMET NAJEMA:

- predmet najema je nepremičnina, ki obsega planinski dom na Kumu, zgrajen na zemljišču tik pod vrhom Kuma, parc. št. 820 – dvorišče v izmeri 315 m<sup>2</sup>, stavba v izmeri 262 m<sup>2</sup>, neplodno v izmeri 58 m<sup>2</sup>, vpisana v zemljiški knjigi v vložku 375 k.o. Dobovec, in funkcionalni objekt v izmeri 21 m<sup>2</sup>, vpisano v zemljiški knjigi v vložku 292 k.o. Dobovec, pri obeh vložkih pa je vknjižena lastninska pravica v korist najemodajalca do celote;
- tlorisna površina planinskega doma znaša 399 m<sup>2</sup> in obsega:
  - kletni prostor, v katerem so pralnica, kurilnica, kleti za zamrzovalnike in hrano, občasni gostinski prostori s točilnim pultom, sanitarije s tuš kabino in dvema WC za osebje ter del kleti, namenjen za hrambo opreme in orodja društva,
  - pritličje, v katerem so veža, gostinska soba s točilnim pultom, kuhinja s shrambo, jedilnica in kmečka soba z zmogljivostjo 70 sedišč, dva WC ter zunanja terasa z zmogljivostjo 70 sedišč,
  - I. nadstropje, v katerem so:
    - 2 sobi, št. 9 in 9a, namenjeni za stanovanjske potrebe oskrbnika,
    - 7 sob za prenočevanje gostov z zmogljivostmi: 3 sobe po 6 postelj, ena soba s 4 posteljami, 2 sobi s po dvema posteljama in ena soba z zakonsko posteljo, skupaj 28 postelj oziroma ležišč,
    - soba št. 8 – skladišče perila,
- zgradbi planinskega doma pripada depandansa, ki obsega:
  - kletni del, v katerem sta dva prostora namenjen za hrambo pijače in embalaže
  - visoko pritličje, v katerem je ena (leva) soba vel. 20 m<sup>2</sup> v lasti RKC, druga (desna) pa je namenjena potrebam PD Kum (za material, arhiv ter pripomočke za planinsko dejavnost društva)
  - podstrešje, v katerem sta 2 sobi za prenočevanje – skupna ležišča za 12 oseb, v levi sobi je aparaturna za radio veze, v kateri lahko PD po potrebi montira še dodatne aparature za isto dejavnost,
  - celotna depandansa, razen kletnih prostorov, je izvzeta iz redne gostinske dejavnosti - prenočevanja gostov in je v celoti namenjena dejavnosti PD Kum.
- Vodooskrba doma je kapnica, ki se zbira v 4 vodohranih s povezovalnimi instalacijami in dovodi s streh planinskih zgradb in cerkve ter delnimi filtri ter občasno gasilsko dostavo po potrebi
- zgradba je priključena na elektro in optično omrežje,
- kanalizacija zgradbe je opremljena z malo komunalno čistilno napravo
- predmet najema je vsa gostinska oprema in inventar, s katerim so opremljeni prostori doma; oprema in inventar se predajata in vračata po primopredajnem zapisniku osnovnih sredstev in inventarja, ki je sestavni del najemne pogodbe
- planinski dom je opremljen in usposobljen v skladu z veljavnimi normativi in predpisi, ki veljajo za planinske postojanke
- predmet najema je zgoraj opisana nepremičnina z opremo in pripadajočimi zemljišči, razen prostorov, navedenih v 3. alineji I. člena in kletnega prostora v domu za hrambo opreme PD, ki so izvzeti in niso predmet najemnega razmerja, so pa dani v skrbništvo, razen sobe RKC v depandansi.

### II. DEJAVNOSTIV OBJEKTU:

- Pogoj najema objekta je izvajanje dejavnosti planinske koč, ki vključuje ustrezno gostinsko ponudbo, nudenje nočitev, posredovanje informacij in ustvarjanje ustreznega vzdušja in odnosa do obiskovalcev, kot izhaja iz tradicije planinskih koč,
- objekt je skladno z Zakonom o gostinstvu (Uradni list RS, št. 26/2014) uvrščen med gostinske obrate, ki so celo leto dostopni z avtomobilom in zanj velja Pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih in o minimalnem obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti (Uradni list RS, št.: 21/2014),

- pri poslovanju in obratovanju je treba upoštevati še Pravilnik o kočah, bivakih in planinskih učnih središčih (potrjen s sklepom UO PZS dne 16.3.2017) in druge akte PZS, ki se nanašajo na poslovanje planinske koč. Planinski dom na Kumu je vpisan v seznam planinskih koč pri Planinski zvezi Slovenije, kot planinska koča III. kategorije.

### III. NAJEMNI POGOJI:

- najeti objekt z opremo se daje v najem v obstoječem stanju. V kolikor obstoječe stanje ne zadostuje za izvajanje dejavnosti v koči, potrebne prilagoditve izvede najemnik na svoje stroške.
- ponudnik mora z najemom poleg najemnine prevzeti stroške tekočega vzdrževanja in stroške porabe elektrike, plina, vode, telefonije in interneta, odvoza smeti in ostalih komunalnih storitev, stroške zimskega čiščenja vključno s parkiriščem, stroške ogrevanja in dimnikarskih storitev in tekočega vzdrževanja električne (stikala, vtičnice, varovalke, svetila, žarnice idr.), plinske in telefonske/internetne napeljave, stroške protipožarne varnosti, stroške čiščenja vodohranov in pregledov pitnosti vode, stroške košnje, stroške manjših popravil na najetem pohištvu in opremi ter na zunanjih otroških igralih, stroške beljenja, barvanja lesenih delov, pranje oken in zaves, čiščenje talnih oblog ter vse ostale tekoče stroške za obratovanje in vzdrževanje prostorov, naprav, pomožnih stavb in zemljišča,
- ponudnik mora z najemom prevzeti stroške rednega vzdrževanja internega vodovodnega omrežja po strokovnih navodilih (vzdrževanje pretočnosti sistema, čiščenje mrežic na pipah ipd.)
- ponudnik mora z najemom prevzeti stroške rednega vzdrževanja MKČN, vodenje obratovalnega dnevnika ter odgovorno ravnanje s kuhinjskimi odpadki in čistili, skladno z navodili pri uporabi MKČN
- najemnik se obveže, da bo dosledno ločeno zbiral odpadke, ki bodo nastali v koči in ob njej, ter da bo ustrezno ravnal z zbranimi biološkimi odpadki
- ponudnik mora z najemom prevzeti stroške rednega vzdrževanja ogrevalnih naprav
- ponudnik mora prevzeti obveznost vzdrževanja in upravljanja v najem vzetega premoženje s skrbnostjo dobrega gospodarja in se zavezuje takoj nadomestiti uničeno, dotrajano ali manjkajočo opremo in drobni inventar z enakim po količini in kvaliteti,
- ponudnik se zavezuje sodelovati pri organizaciji in izvedbi tradicionalnih prireditev v koči in njeni okolici in upoštevati prioriteto najemodajalca pri koriščenju prostorov. V ponudbi se lahko opredeli do oblike tega sodelovanja, medsebojnih obveznosti in pravic,
- ponudnik se zavezuje v koči prodajati planinske edicije, planinske zemljevide, spominke, razglednice in druge drobne predmete,
- ponudnik se zavezuje najemodajalca mesečno pisno obveščati o odstopanjih in pomanjkljivostih na najetem premoženju in potrebo po sodelovanju,
- zavarovanje odgovornosti iz poslovanja, zavarovanje proti kraji in morebitna druga zavarovanja uredi najemnik po lastnem preudarku.

### IV. VLAGANJA:

- vlaganja v opremo načeloma ne izključujejo plačevanje najemnine in predstavljajo poslovni riziko najemnika,
- vlaganja v objekt s strani najemnika se dogovorijo s predhodnim pisnim dogovorom, ki vključuje morebitno višino in način kritja stroškov s strani najemodajalca.
- sovlaganja in drugi vložki ne morejo predstavljati podlage za uveljavljanje lastninske ali druge pravice na lastnini najemodajalca,
- morebitnečasne objekte in opremo, ki bi jih najemnik postavil oziroma vgradil v času najema, najemodajalec po preteku najemne pogodbe ni dolžan odkupiti,
- morebitnečasne objekte in opremo, ki bi jih najemnik postavil oziroma vgradil v času najema, je najemnik dolžan odstraniti na lastne stroške v dogovorjenem roku, ki ne sme biti daljši od treh mesecev
- vsa dovoljenja in soglasja ter projektna dokumentacija iz naslova predhodno dogovorjenih posegov na lastnini najemodajalca, morajo glasiti na lastnika PD Kum Trbovlje,
- za vsa vlaganja v nepremičnine mora najemnik dobiti pisno soglasje najemodajalca.

### V. NAJEMNINA IN VARŠČINA:

Najemnina za predmet najema opisanega v prvi alineji znaša 550 € mesečno. Rok plačila je trideset dni na podlagi izdanega računa s strani najemodajalca. Najemnina se usklajuje z letno inflacijo. V primeru več enakovrednih interesentov imajo prednost ponudnik, ki ponudi višjo najemnino.

Ponudnik mora ob prevzemu poravnati varščino v višini enomesečne najemnine.

VI. OBVEZNE PRILOGE PRIJAVI NA RAZPIS:

- podatki o ponudniku (ime in priimek oz. naziv, naslov, kontaktni podatki),
- vizija delovanja kočje (osnovna in dodatna ponudba, prireditve, dodatne aktivnosti in ponudba, promocija, delovni čas, zagotovitev osebja, vzdrževanje objekta s predlogi investicij...), kopijo veljavne registracije in dovoljenja za opravljanje dejavnosti – pravne osebe oz. samostojni podjetniki,
- potrdilo, da ponudnik ni v kazenskem oziroma kazensko preiskovalnem postopku,
- potrdilo da ponudnik ni v postopku prisilne poravnave, likvidacije oziroma v stečajnem postopku,
- ponudnik mora v ponudbi opredeliti višino in obliko jamstva za izvrševanje svojih obveznosti,
- ponudnik mora v ponudbi opredeliti prostore, ki jih potrebuje za bivanje v koči za čas najema,
- ponudnik v prijavi opredeli morebitne popuste in posebne ponudbe, ki jih bo nudil društvu ob izvajanju aktivnosti na koči v organizaciji društva (delovne akcije, prireditve, prijatelji Kuma, taborjenje ...)
- podpisano izjavo s soglasjem k POGOJEM ZA UDELEŽBO NA RAZPISU z morebitnimi pripombami (prostor za podpis je na koncu tega dokumenta),
- morebitna odstopanja od pogojev razpisa mora ponudnik navesti v oddani ponudbi na razpis, vendar najemodajalec ni dolžan te zahteve upoštevati.

VII. TRAJANJE NAJEMA:

- najemna pogodba bo z izbranim ponudnikom sklenjena za čas od 1.4.2020 za najmanj 2 leti, z možnostjo podaljšanja. Ponudnik lahko v prijavi na razpis opredeli drugačno obdobje najema. Najemodajalec lahko glede na predstavljeno vizijo delovanja ponudnika trajanje najema prilagodi predlogu ponudnika.

VIII. IZBIRA PONUDNIKA IN SKLENITEV POGODBE:

- Vse pravočasno prispеле vloge na razpis bo obravnaval UO,
- vse nepravočasne in nepopolne vloge bodo izločene,
- UO po pregledu vseh ponudb, ožji izbor ponudnikov povabila na razgovor,
- UO lahko zahteva dodatna dokazila, listine in pojasnila, čeprav niso izrecno navedena v razpisnih pogojih,
- vsem ponudnikom bo UO po končanem postopku poslala obvestilo,
- izbrani ponudnik bo povabljen k sklenitvi najemne pogodbe, ki mora biti podpisana najkasneje v roku 10 dni od povabila,
- najemodajalec si pridržuje pravico, da ne izbere nobenega od prijavljenih ponudnikov.

IX. OSTALI POGOJI:

- stroške sodelovanja na razpisu nosi vsak ponudnik sam,
- vsi dogovori v zvezi z najemom morajo biti v pisni obliki in podpisani s strani pooblaščenega predstavnika obeh pogodbenih strank.

**IZJAVA:**

Ponudnik \_\_\_\_\_, sem seznanjen in sprejemam pogoje za udeležbo na razpisu in z njimi soglašam oz. podajam naslednje pripombe:

---

---

---

---

---

---

---

Ponudnik: \_\_\_\_\_