Razpis za oddajo Planinske koče na Kopitniku v najem – ZBIRANJE PONUDB ZA NAJEM

1. **Planinsko društvo Rimske Toplice objavlja razpis za najem koče na Kopitniku. Z izbranim ponudnikom bo društvo sklenilo najemno pogodbo za poizkusno dobo enega leta, naknadno pa od 3 do 5 let.**

Predmet najema je nepremičnina, ki obsega Planinsko kočo na Kopitniku z vsemi spremljevalnimi objekti in zemljiščem društva, ki so vknjižena kot lastninska pravica v korist najemodajalca do celote. Planinska koča na Kopitniku stoji nad majhno kotlinico na jasi temena Kopitnika na Posavskem hribovju. Na temeljih zavetišča oz. majhna kmečke domačije so jo v sedemdesetih letih prejšnjega stoletja zgradili člani planinskega društva iz Rimskih Toplic. V treh gostinskih prostorih je 100 sedežev, nekaj manj pa jih je na prijazno urejeni terasi pred kočo. V koči je 6 sob s 23 posteljami, ki imajo skupne sanitarije in kopalnico, v avli koči pa je še soba s 8 skupnimi ležišči. V pritličju koče je centralni gostinski del s shrambo in z atrijem za odlaganje nahrbtnikov. V nadstropju je soba za družabna srečanja, kuhinja in soba za servisno skladiščenje repromateriala, soba za morebitnega najemnika ter kopalnica s sanitarijami. Prvo nadstropje je namenjeno sobam za prenočišča. Poleg koče stoji objekt z ločenimi sanitarijami, mala koča pa v pritličju nudi letno kuhinjo, skladišče, zalogovnik za kurjavo in centralni prostor za orodja za vzdrževanje. Nadstropje ima skupna ležišča in sobo za arhiv društva. V sklopu koče je tudi majhen kozolec dekorativnega značaja s funkcijo zimskega spravila letnih sedežev. trenutno. Dostop do koče je urejen po lokalni asfaltirani cesti od naselja Turja vse do parkirnega prostora nad kočo, nato je možen dostop do koče cca 50 m navzdol do same koče.

2. **Prijavitelji naj izpolnjujejo naslednje pogoje:**

- državljanstvo Republike Slovenije ali pravna oseba registrirana v RS
- registrirana oz. priglašena dejavnost gostinske smeri (na osnovi Zakona o gostinski dejavnosti)
- delovne izkušnje v gostinski dejavnosti s prikazanimi referencami
- poznavanje HACCP sistema
- lasten avto z vozniškim izpitom kategorije B
- možnost opravljana gostinske dejavnosti bodisi v paru ali z zakoncem, zunajzakonskim partnerjem ali drugo primerno osebo, ki lahko biva z najemnikom
- reference za poznavanje del z blagajno, vodenje evidence materiala, znanje hišnih opravil in urejanja okolice, podajanje zakonsko obveznih podatkov ustreznim organom
- poznavanje okoliških poti in gora
- prijaznost do gostov
- sodelovanje z matičnim društvom
- Pogoj najema objekta je izvajanje dejavnosti planinske koče, ki vključuje ustrezno gostinsko ponudbo, nudenje nočitev, posredovanje informacij ter ustvarjanje ustreznega vzdušja in odnosa do obiskovalcev, kot izhaja iz tradicije planinskih koč.

3. **K vlogi za prijavo na ta razpis morajo prijavitelji priložiti dokazila o izpolnjevanje pogojev iz 2. točke razpisa, in sicer:**

- podatke o ponudniku (ime in priimek oz. naziv, naslov, kontaktni podatki),
- vizija delovanja koče (osnovna in dodatna ponudba, prireditve, dodatne aktivnosti in ponudba, promocija, delovni čas, zagotovitev osebja, vzdrževanje objekta s predlogi investicij …),
- fotokopijo osebnega dokumenta ali izpisek iz sodnega registra
- kopijo veljavne registracije in dovoljenja za opravljanje dejavnosti – pravne osebe oz. samostojni podjetniki (priglasitveni list za dejavnost gostinske smeri)
- dokazilo oz. spričevalo o predpisani strokovni izobrazbi ali strokovni usposobljenosti za nosilca gostinske dejavnosti oz. zaposlenega delavca
- življenjepis z navedbo osebnih podatkov (datum in kraj rojstva, naslov stalnega prebivališča, EMŠO, davčna številka, podatki o šolanju in podatki o dosedanjem delu in izkušnjah)
- fotokopijo vozniškega in prometnega dovoljenja, ki se glasi na prijavitelja oz. drugo osebo, ki bo s prijaviteljem bivala v planinski koči
- prijavitelj naj k svoji vlogi priloži tudi okvirni poslovni načrt - plan aktivnosti, ki bi jih izvedel na planinski koči v primeru, da bi bil izbran
- potrdilo, da ponudnik ni v kazenskem oziroma kazensko-preiskovalnem postopku,
- da ni v postopku prisilne poravnave, likvidacije oziroma v stečajnem postopku,
- ponudnik mora v ponudbi opredeliti višino in obliko jamstva za izvrševanje svojih pogodbenih obveznosti,
- ponudnik mora v ponudbi opredeliti prostore, ki jih potrebuje za lastno 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, citrarji, taborjenje, itd ....)
- 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.

4. Postopek izvedbe razpisa

NAJEMNI POGOJI:

- najeti objekt z opremo se daje v najem v obstoječem stanju. Vsak zainteresirani prijavitelj si lahko stanje ogleda po predhodnem dogovoru s kontaktno osebo najemodajalca - Ratković Rade, gospodar društva, tel. št. 065 601 281. V kolikor obstoječe stanje ne zadostuje za izvajanje načrtovanih dejavnosti ter aktivnosti v koči in ob njej, 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 premoženja 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 ter 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 ter potrebo po sodelovanju,
- zavarovanje odgovornosti iz poslovanja, zavarovanje proti kraji in morebitna druga zavarovanja uredi najemnik po lastnem preudarku.

VLAGANJA:

- vlaganja v opremo načeloma ne izključujejo plačevanje najemnine in predstavljajo poslovni riziko najemnika, razen če je med najemnikom in najemodajalcem sklenjen poseben pisni dogovor o vlaganjih,
- 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, niti niso podlaga za povrnitev neamortiziranega dela vložka v primeru prenehanja najemne pogodbe,
- morebitne začasne objekte in opremo, ki bi jih najemnik postavil oziroma vgradil v času najema, najemodajalec po preteku najemne pogodbe ni dolžan odkupiti,
- morebitne začasne 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 Rimske Toplice,
- za vsa vlaganja v nepremičnine mora najemnik dobiti predhodno pisno soglasje najemodajalca.

NAJEMNINA IN VARŠČINA:

Najemnina za predmet najema opisanega v prvi alineji po dogovoru. Rok plačila je trideset dni na podlagi izdanega računa s strani najemodajalca, ki se izda najkasneje do 15. dne v mesecu. Najemnina se usklajuje z letno inflacijo. V primeru več enakovrednih interesentov imajo prednost ponudnik, ki ponudi višjo najemnino.

Ponudnik mora ob prevzemu objekta poravnati varščino v višini dveh mesečnih najemnin.

TRAJANJE NAJEMA:

Najemna pogodba bo z izbranim ponudnikom sklenjena za čas od podpisa pogodbe za 1 leto kot preizkusno obdobje, nato pa se v soglasju z najemodajalcem najemna pogodba lahko podaljša za najmanj 2 leti, z možnostjo podaljševanja.
Ponudnik lahko v prijavi na razpis opredeli drugačno obdobje najema. Najemodajalec lahko glede na predstavljeno vizijo delovanja ponudnika trajanje najema prilagodi predlogu ponudnika.

IZBIRA PONUDNIKA IN SKLENITEV POGODBE:

- prijave na razpis se bodo obravnavale kot pravočasne, če bodo prispele najkasneje do dne 15. 6. 2023 do 12. ure, poslane priporočeno po pošti na naslov društva s pripisom »Prijava na razpis«.
- vse pravočasno prispele vloge na razpis bo obravnaval UO društva,
- vse nepravočasne in nepopolne vloge bodo izločene,
- UO bo po pregledu vseh ponudb povabil na razgovor ožji izbor ponudnikov,
- UO lahko zahteva dodatna dokazila, listine in pojasnila, čeprav niso izrecno navedena v razpisnih pogojih,
- vsem ponudnikom bo UO po končanem postopku poslal obvestilo o zaključku razpisa, predvidoma v 30 dneh po izteku roka za prijavo,
- izbrani ponudnik bo povabljen k sklenitvi najemne pogodbe, ki mora biti podpisana najkasneje v roku 10 dni od povabila k podpisu,
- najemodajalec si pridržuje pravico, da ne izbere nobenega od prijavljenih ponudnikov.

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.

V Rimskih Toplicah, 17. 05. 2023 UO PDRT

IZJAVA PONUDNIKA:
Ponudnik _____ sem seznanjen in sprejemam pogoje za udeležbo na razpisu in z njimi soglašam oz. podajam naslednje pripombe:
_____
_____
_____
_____

Ponudnik: _____ Datum:_____