

Republika Slovenija, Ministrstvo kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: najemodajalec) skladno z 49., 64. in s smiselno uporabo 53. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/18 in 79/18, v nadaljevanju ZSPDSL-1) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

PONOVO JAVNO ZBIranJE PONUDB ZA ODDAJO V NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV PRISTAV GRADU SNEŽNIK

I. NAZIV IN SEDEŽ ORGANIZATORJA

Republika Slovenija, Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana.

II. VRSTA PRAVNEGA POSLA

Oddaja stvarnega premoženja v najem za določen čas 5 let.

Postopek javnega zbiranja ponudb vodi Komisija ministrstva za kulturo, imenovana s sklepom št. 47800-49/2018/7 z dne 29.1.2019 (v nadaljevanju Komisija).

III. PREDMET ODDAJE V NAJEM IN SPLOŠEN OPIS

Grad Snežnik, ki spada med najbolj ohranjene gradove na Notranjskem, se nahaja pod goro Snežnik blizu Kozarišča. Vzhodno od gradu se nahajajo pristave in druga pomožna poslopja, ki so namenjena uporabi Enote Zavoda za gozdove OE Postojna, Lovišče s posebnim namenom Jelen, manjši lovski zbirki in Polharskemu muzeju. Zemljišče, na katerem se nahajata objekta oz. prostori, ki so predmet oddaje v najem, predstavljajo parcele št. 2677/3 (objekt D in del dvorišča za vzpostavitev zunanje terase), parcele št. 2676 (objekt T-krak B) in parcela št. 2677/1 (dvorišče in parkirišče), vse k.o. 1648 Kozarišče. Zemljišče je ravno, nepravilne oblike, kot celota zaokroženo, komunalno opremljeno, v naravi predstavlja objekte, dvorišče ter gramozirano parkirišče. Poslovni prostori objekta T-krak B (kavarna-zajtrkovalnica z recepcijo, apartmaji), poslovni prostori objekta D (jedilnica, predavalnica), parkirni prostori (18 kom) in del zemljišča med objektom B in D (vzpostavitev zunanje terase kavarne) na delu parcele št. 2677/1, k.o. Kozarišče.

Z odlokom Vlade Republike Slovenije so nepremičnine razglašene za kulturni spomenik državnega pomena (Odlok o razglasitvi Območja gradu Snežnik in Gradu Snežnik za kulturni spomenik državnega pomena, Uradni list RS, št. 81/99, 66/01 in 16/08 - ZVKD-1). Upravna enota Cerknica je 1. 7. 2008 pod št. 351-192/2008 izdala gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo dveh objektov Pristav gradu Snežnik, objekta D in objekta T-krak B, iz katerega izhaja, da se po enotni klasifikaciji vrst objektov uvrščata med hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, in 13. 8. 2014 pod št. 351-171/2014 uporabno dovoljenje. Prostori so skladno z veljavno Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti, namenjeni izvajanju gostinsko nastanitvene dejavnosti (dejavnost oddaje apartmajev, gostinska dejavnost, strežba jedi in pijač, priprava enostavnih jedi, dostava jedi in druga oskrba z jedmi).

Z oddajo v najem se zagotovi ustrezna gospodarska raba, višja raven turizma, ustrezna nastanitvena in gostinska ponudba, zlasti obiskovalcem kulturnega spomenika Območja gradu Snežnik in Gradu Snežnik, ki je v upravljanju Narodnega muzeja Slovenije. Izbrani ponudnik bo nudil kakovostno in raznovrstno gostinsko ponudbo v obliki kavarne-zajtrkovalnice. Poleg gostinsko/nastanitvene ponudbe je dolžan izbrani ponudnik občasno zagotavljati program, primeren lokaciji in ambientu, kot na primer: kulturni, izobraževalni, družabni (kot npr. glasbeni dogodki, pogovorni večeri znanih kulturnih in drugih osebnosti, literarni večeri, programi za otroke, potopisna predavanja ipd). Z izvajanjem dejavnosti bo izbrani ponudnik promoviral kulturni spomenik.

Ponudnik mora oddati ponudbo za eno od treh možnosti najema, ki so podrobneje opisane v točki IV. (najem celotnega obnovljenega dela obeh pristav, najem kavarne-zajtrkovalnice z recepcijo in apartmaji, najem kavarne-zajtrkovalnice z recepcijo brez apartmajev, vsak z delom dvorišča za vzpostavitev zunanje terase in parkirišči). Ponudbe za najem večjega obnovljenega dela pristav imajo prednost in izključujejo ponudnike za najem manjšega dela. Prednost pri izbiri bodo imeli ponudniki, ki bodo vzeli v najem celoten

obnovljeni del obeh pristav oziroma kavarno-zajtrkovalnico z recepcijo in apartmaji. V primeru konkurence ponudb glede na enak obseg najema bodo ponudbe vrednotene na podlagi višine najemnine in kakovosti programa, povezanega s predmetom najema, zato morata biti iz ponudbe poleg vsega ostalega jasno razvidna višina najemnine in vsebina programa.

IV. OPREDELITEV MOŽNIH PONUDB NAJEMA IN DELITEV STROŠKOV

1. MOŽNOSTI NAJEMA

A) Ponudba najema celotnega obnovljenega dela obeh pristav: objekt T-krak B in objekt D z dvoriščno teraso in parkirišči

- Poslovni prostori objekta T-krak B (kavarna-zajtrkovalnica z recepcijo, apartmaji) na naslovu, Kozarišče 69, Stari trg pri Ložu, ki stoji na parc. št. 2676 k. o. 1648 Kozarišče, pritličje: vetrolov 3,90 m², predprostor WC 4,94 m², WC - moški 10,41 m², WC - ženske 11,40 m², WC - invalidi 3,41 m², kuhinja 17,40 m², skladišče 12,45 m², trgovina - zajtrkovalnica 32,00 m², čistila 2,33 m², hodnik 14,40 m², WC - ženske 3,60 m², WC - moški 3,60 m², recepcija 28,03 m², skupaj - pritličje 147,87 m², nadstropje: apartma 1 - ena spalnica 40,93 m², apartma 2 - dve spalnici 65,45 m², apartma 3 - garsonjera 28,44 m², apartma 4 - ena spalnica 33,44 m², apartma 5 - dve spalnici 44,30 m², stopnišče (apartma 1, 2) 16,10 m², hodnik (apartma 3, 5) 12,56 m², prehod (apartma 4) 21,65 m², skupaj - nadstropje 262,87 m², mansarda - kotlovnica 15,87 m², prostori objekta T krak B skupaj: 426,61 m².

V pritličju se nahaja recepcija, zajtrkovalnica, pomožni prostori. V nadstropju se nahaja 5 apartmajev, v mansardi pa kotlovnica in večji prostor (predvidenih je še dodatnih 5 apartmajev, ki niso primerni za uporabo, zato niso predmet oddaje v najem). Vsi apartmaji so opremljeni s kuhinjskimi nišami in kopalnicami, dva apartmaja imata ob dnevnem prostoru še dodatno spalnico, en apartma je urejen v smislu garsonjere, dva pa imata dve spalnici. Objekt je opremljen z električno in vodovodno inštalacijo, greznico, CaTv, itd. Ogrevanje je urejeno na utekočinjen zemeljski plin iz kotlovnice objekta T, ki je locirana v mansardi.

- Poslovni prostori objekta D (jedilnica, predavalnica) na naslovu, Kozarišče 70, Stari trg pri Ložu, ki stoji na parc. št. 2677/3, k. o. 1648 Kozarišče, nadstropje: vhod 9,28 m², hodnik s stopniščem 35,17 m², WC - moški 6,13 m², WC - ženske 7,62 m², čistila 3,44 m², garderoba 7,77 m², jedilnica - mala 37,00 m², jedilnica - velika (mala predav.) 103,57 m², skupaj - nadstropje 209,98 m², mansarda: stopnišče 8,70 m², garderoba 7,75 m², dvorana 89,39 m², shramba 27,90 m², skupaj - mansarda 133,74 m², prostori objekta D skupaj: 343,72 m², površina prostorov v obeh objektih skupaj: 770,33 m².

V pritličju so nedokončani prostori, ki niso primerni za uporabo (zato niso predmet oddaje v najem), v nadstropju so prostori namenjeni cateringu, v mansardi se nahaja ozvočena dvorana za cca 60 sedežev. Objekt je opremljen z električno in vodovodno inštalacijo, greznico, CaTv, itd. Ogrevanje objekta je urejeno na utekočinjen zemeljski plin iz kotlovnice objekta T, ki je locirana v mansardi.

- Dvorišče med objektom T in objektom D, na delu parcele 2677/1, k.o. 1648 Kozarišče, predstavlja gramozirano površino (cca 260 m²), na kateri se lahko vzpostavi terasa kavarne-zajtrkovalnice, ki jo na svoje stroške uredi najemnik, skladno s kulturnovarstvenim soglasjem.

- Parkirni prostori (18 parkirnih prostorov cca 380 m²): se nahajajo na delu parcele št. 2677/1 k.o. 1648 Kozarišče, predstavljajo gramozirano površino, ki je s treh strani obdana s kamnito nizko ograjo. Dostop do parkirnih mest je z gramozirane dovozne poti.

B) Ponudba najema kavarne-zajtrkovalnice z recepcijo in apartmaji: objekt T-krak B z dvoriščno teraso in parkirišči

- Poslovni prostori objekta T-krak B (kavarna-zajtrkovalnica z recepcijo, apartmaji) na naslovu, Kozarišče 69, Stari trg pri Ložu, ki stoji na parc. št. 2676 k. o. 1648 Kozarišče, pritličje: vetrolov 3,90 m², predprostor WC 4,94 m², WC - moški 10,41 m², WC - ženske 11,40 m², WC - invalidi 3,41 m², kuhinja 17,40 m², skladišče 12,45 m², trgovina - zajtrkovalnica 32,00 m², čistila 2,33 m², hodnik 14,40 m², WC - ženske 3,60 m², WC - moški 3,60 m², recepcija 28,03 m², skupaj - pritličje 147,87 m², nadstropje: apartma 1 - ena spalnica 40,93 m², apartma 2 - dve spalnici 65,45 m², apartma 3 - garsonjera 28,44 m², apartma 4 - ena spalnica 33,44 m², apartma 5 - dve spalnici 44,30 m², stopnišče (apartma 1, 2) 16,10 m², hodnik (apartma 3, 5) 12,56 m², prehod (apartma 4) 21,65 m², skupaj - nadstropje 262,87 m², mansarda - kotlovnica 15,87 m², prostori objekta T krak B skupaj: 426,61 m².

V pritličju se nahaja recepcija, zajtrkovalnica, pomožni prostori. V nadstropju se nahaja 5 apartmajev, v mansardi pa kotlovnica in večji prostor (predvidenih je še dodatnih 5 apartmajev, ki niso primerni za uporabo, zato niso predmet oddaje v najem). Vsi apartmaji so opremljeni s kuhinjskimi nišami in kopalnicami, dva apartmaja imata ob dnevnem prostoru še dodatno spalnico, en apartma je urejen v smislu garsonjere, dva pa imata dve spalnici. Objekt je opremljen z električno in vodovodno inštalacijo, greznico, CaTv, itd. Ogrevanje je urejeno na utekočinjen zemeljski plin iz kotlovnice objekta T, ki je locirana v mansardi.

- Dvorišče med objektom T in objektom D, na delu parcele 2677/1, k.o. 1648 Kozarišče, predstavlja gramozirano površino (cca 260 m²), na kateri se lahko vzpostavi terasa kavarne-zajtrkovalnice, ki jo na svoje stroške uredi najemnik, skladno s kulturnovarstvenim soglasjem.

- Parkirni prostori (18 parkirnih prostorov cca 380 m²): se nahajajo na delu parcele št. 2677/1 k.o. 1648 Kozarišče, predstavljajo gramozirano površino, ki je s treh strani obdana s kamnito nizko ograjo. Dostop do parkirnih mest je z gramozirane dovozne poti.

C) Ponudba najema kavarne-zajtrkovalnice z recepcijo (brez apartmajev), pritličje objekta T-krak B z dvoriščno teraso in parkirišči

- Poslovni prostori v pritličju objekta T-krak B (kavarna-zajtrkovalnica z recepcijo) na naslovu, Kozarišče 69, Stari trg pri Ložu, ki stoji na parc. št. 2676 k. o. 1648 Kozarišče, pritličje: vetrolov 3,90 m², predprostor WC 4,94 m², WC - moški 10,41 m², WC - ženske 11,40 m², WC - invalidi 3,41 m², kuhinja 17,40 m², skladišče 12,45 m², trgovina - zajtrkovalnica 32,00 m², čistila 2,33 m², hodnik 14,40 m², WC - ženske 3,60 m², WC - moški 3,60 m², recepcija 28,03 m², skupaj - pritličje **147,87 m²**.

Dvorišče med objektom T in objektom D, na delu parcele 2677/1, k.o. 1648 Kozarišče, predstavlja gramozirano površino (cca 260 m²), na kateri se lahko vzpostavi terasa kavarne-zajtrkovalnice, ki jo na svoje stroške uredi najemnik, skladno s kulturnovarstvenim soglasjem.

- Parkirni prostori (18 parkirnih prostorov cca 380 m²): se nahajajo na delu parcele št. 2677/1 k.o. 1648 Kozarišče, predstavljajo gramozirano površino, ki je s treh strani obdana s kamnito nizko ograjo. Dostop do parkirnih mest je z gramozirane dovozne poti.

Prostori se oddajajo v najem z opremo, ki je navedena v **Prilogi 1** najemne pogodbe, ostalo opremo in drobni inventar, potreben za izvajanje dejavnosti, mora priskrbeti najemnik na svoje stroške, pri čemer mora pred tem, pri izboru ostale opreme in drobnega inventarja pridobiti soglasje najemodajalca oz. Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

2. DELITEV STROŠKOV

A) Ponudba najema celotnega obnovljenega dela obeh pristav: objekt T-krak B in objekt D z dvoriščno teraso in parkirišči

Obratovalne stroške (električna energija, voda, odvoz smeti, praznjenje greznice, odstranjevanje ledenih sveč in snega, deratizacija, zavarovanje, varovanje in drugi morebitni obratovalni stroški, davki in dajatve) in stroške rednega vzdrževanja za v najem dane nepremičnine v celoti pokriva najemnik. Električno, vodo in plin najemnik dobaviteljem plačuje sam po njihovih izstavljenih računih neposredno. Najemnik pokriva polovico stroškov vsakokratnega praznjenja greznice.

B) Ponudba najema kavarne-zajtrkovalnice z recepcijo in apartmaji: objekt T-krak B z dvoriščno teraso in parkirišči

Obratovalne stroške (električna energija, voda, odvoz smeti, praznjenje greznice, odstranjevanje ledenih sveč in snega, deratizacija, zavarovanje, varovanje in drugi morebitni obratovalni stroški, davki in dajatve) in stroške rednega vzdrževanja za v najem dane nepremičnine v celoti pokriva najemnik. Električno, vodo, odvoz smeti, najemnik dobaviteljem plačuje sam po njihovih izstavljenih računih neposredno. Za ogrevanje v primeru ponudbe pod B) bo ministrstvo kriilo strošek polnitve plinskega zbiralnika, pri čemer najemnik krije 55,38 % vsakokratne polnitve, po zahtevkih ministrstva. Najemnik pokriva polovico stroškov vsakokratnega praznjenja greznice.

Najemnik se zavezuje plačevati še 55,38 % letnih stroškov zavarovanja, 55,38 % letnih stroškov servisiranja, popravila in vzdrževanja skupnih sistemov in naprav, 55,38 % mesečnih stroškov tehničnega varovanja in 55,38 % drugih obveznih dajatev, ki se nanašajo na v najem vzete nepremičnine po zahtevkih ministrstva. Odstotek stroškov je določen z razmerjem m² uporabe v najem danih površin.

C) Ponudba najema kavarne-zajtrkovalnice z recepcijo brez apartmajev, pritličje objekta T-krak B z dvoriščno teraso in parkirišči

Obratovalne stroške (električna energija, voda, odvoz smeti, praznjenje greznice, odstranjevanje ledenih sveč in snega, deratizacija, zavarovanje, varovanje in drugi morebitni obratovalni stroški, davki in dajatve) in stroške rednega vzdrževanja za v najem dane nepremičnine v celoti pokriva najemnik. Električno, vodo, odvoz smeti, najemnik dobaviteljem plačuje sam po njihovih izstavljenih računih neposredno. Za ogrevanje v primeru ponudbe pod C) bo ministrstvo krilo strošek polnitve plinskega zbiralnika, pri čemer najemnik krije 19,20 % vsakokratne polnitve, po zahtevkih ministrstva. Najemnik pokriva polovico stroškov vsakokratnega praznjenja greznice.

Najemnik se zavezuje plačevati 19,20 % letnih stroškov zavarovanja, 19,20 % letnih stroškov servisiranja, popravila in vzdrževanja skupnih sistemov in naprav, 19,20 % mesečnih stroškov tehničnega varovanja in 19,20 % drugih obveznih dajatev, ki se nanašajo na v najem vzete nepremičnine po zahtevkih ministrstva. Odstotek stroškov je določen z razmerjem m² uporabe v najem danih površin.

V. IZHODIŠČNA NAJEMNINA

Izločene bodo ponudbe, ki ne bodo dosegale ali presegle najnižje izhodiščne najemnine, določene na podlagi poročila o ocenjeni vrednosti primerne najemnine iz novembra 2018, glede na vrsto ponujenega najema:

- A) celotnega obnovljenega dela obeh pristav z delom dvorišča za vzpostavitev zunanje terase in parkirišči **1.432,50 evra** na mesec
- B) kavarne-zajtrkovalnice z recepcijo in apartmaji z delom dvorišča za vzpostavitev zunanje terase in parkirišči **864,00 evrov** na mesec,
- C) kavarne-zajtrkovalnice z recepcijo brez apartmajev, z delom dvorišča za vzpostavitev zunanje terase in parkirišči **310,50 evra** na mesec.

VI. POGOJI ZA UDELEŽBO V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Zavezujoča ponudba (in vsi dokumenti) mora biti pisna, v slovenskem jeziku in mora vsebovati naslednje obrazce in priloge:

- datum ponudbe, podatke o ponudniku, vrednost ponudbe (ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine), izjave ponudnika in obvezno prilogo (dokazilo, da je v zadnjih petih letih najmanj tri leta izvajal gostinsko/nastanitveno dejavnosti) **(PR-1)**,
- program **(PR-2)**,
- Izjava ponudnika, da ni pravnomočno obsojen in ni v kazenskem postopku« **(PR-3)**, in Izjava zakonitega zastopnika ponudnika, da ni pravnomočno obsojen in ni v kazenskem postopku« **(PR-3a)**, »
- izjavo ponudnika, da zoper njega ni uveden ali začel postopek prisilne poravnave, stečajni postopek, likvidacijski postopek ali drug postopek, katerega posledica ali namen je prenehanje poslovanja, ali katerikoli drug postopek, podoben navedenim postopkom, skladno s predpisi države, v kateri ima sedež (velja samo za pravne osebe in samostojne podjetnike) **(PR-4)**,
- potrdilo davčnega ali drugega pristojnega organa države, kjer ima ponudnik sedež, da je ponudnik poravnal davke in prispevke in druge obvezne dajatve v skladu s predpisi države, kjer ima svoj sedež, ponudnik s sedežem v tujini mora predložiti še potrdilo, da je v Republiki Sloveniji poravnal tiste dajatve, ki bi jih moral poravnati **(PR-5)**;
- izjavo ponudnika, da bo od sklenitve najemne pogodbe in ves čas njenega trajanja zagotavljal ustrezno kadrovske usposobljenosti zaposlenih **(PR-6)**;
- potrdilo o pravočasno plačani varščini, iz katere je poleg plačila razviden tudi predmet oddaje v najem in je priložena celotna številka transakcijskega računa za primer vračila varščine **(PR-7)**.

Dokazilo o strokovni usposobljenosti za opravljanje dejavnosti:

- za s.p.: priglasitveni list
- za gospodarske družbe: izpisek iz sodnega registra, ki izkazuje zadnje stanje
- za druge pravne osebe: izpisek iz drugega registra (PR-8)

Pravne osebe in samostojni podjetniki predložijo dokazila, ki ne smejo biti starejša od 10 dni, o zagotovljenih finančnih sredstvih, in sicer:

- izjavo o solventnosti pri bankah, ki vodijo transakcijske račune,
- izjavo banke o številu blokiranih dni vseh računov v preteklem letu,
- bilanco stanja za zadnje leto,
- bilanco uspeha za zadnje leto, obe na obrazcih AJPES (PR-9)
- izpolnjen, na vsaki strani parafiran in podpisan ter žigosan (če ponudnik za poslovanje uporablja žig) osnutek najemne pogodbe (PR-10), ki je pripravljen za najem celotnega obnovljenega dela obeh pristav z delom dvorišča za vzpostavitev zunanje terase in parkirišči, in se bo ustrezno prilagodil, če bo izbrana ponudba za manjši obseg (najem celotnega obnovljenega dela obeh pristav, najem kavarne-zajtrkovalnice z recepcijo in apartmaji, najem kavarne-zajtrkovalnice z recepcijo brez apartmajev, vsak z delom dvorišča za vzpostavitev zunanje terase in parkirišči).

V skladu z šestim in sedmim odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) pri javnem zbiranju ponudb kot ponudnik ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Najugodnejši ponudnik bo moral pred sklenitvijo najemne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu s sedmim odstavkom 51. člena ZSPDSLS-1. Dokumenti, ki se predložijo kot sestavni del ponudbene dokumentacije in ne izvirajo od ponudnika, morajo biti predloženi v originalnih izvodih ali overjenih kopijah.

VII. POGOJI ZA ODDAJO V NAJEM

Najemnik je dolžan plačevati obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila uporabe stavbnega zemljišča oziroma druge dajatve vezane na nepremičnino, stroške zavarovanja in varovanja ter druge stroške, za katere se stranki dogovorita z najemno pogodbo. Zavarovalne police se morajo vinkulirati v korist Ministrstva za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana.

Najemnik ni upravičen do povrnitve vlaganj v prostore in do povrnitve stroškov za nakup katerekoli opreme niti ne pridobi na podlagi vlaganj kakršnih koli pravic na prostorih.

Najemnik mora zagotoviti obratovanje dejavnosti najmanj v času odprtosti gradu Snežnik, skladno s predpisi, ki urejajo obratovalni čas gostinsko nastanitvene dejavnosti.

Če izbrani najemnik ne bo sklenil najemne pogodbe v predpisanem roku, bo vplačana varščina zadržana kot odstopnina.

Najemnik zapisniško prevzame prostore v uporabo s pripadajočo opremo, ki jo je dolžan redno vzdrževati oziroma zagotoviti popravilo za zagotovitev nemotenega delovanja, ob prenehanju pogodbe pa je dolžan predmet najema zapisniško vrniti najemodajalcu.

Prostori se oddajajo v najem opremljeni, najemnik pa je dolžan na lastne stroške zagotoviti morebitno dodatno opremo in drobni inventar, ki morata biti skladna s sedanjo opremo Pristav gradu Snežnik. Najemnik je dolžan poskrbeti za dodatno opremo in drobni inventar v soglasju najemodajalcem oz. Zavodom za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Drobní inventar mora biti v skladu z estetskimi in funkcionalnimi standardi, primernimi za kulturno dediščino. Dvoriščni prostor za vzpostavitev zunanje terase se oddaja neopremljen. Najemnik je dolžan parkovno pohištvo (npr. mize, stoli, koši za smeti, zaščita pred soncem) za potrebe postrežbe na zunanji terasi v oblikovanju in izbiri materialov ter barv podrediti obstoječi parkovni opremi ter uskladiti z Zavodom za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Najemnik je dolžan redno vzdrževati v najem vzete prostore in skrbeti za red in čistočo v prostorih in na zemljišču v neposredni okolici.

Najemnik se zavezuje, da prevzema vso odškodninsko odgovornost, ki bi eventualno nastala kot posledica uporabe prostorov ter zemljišč in opravljanja gostinsko nastanitvene dejavnosti.

Dostop je dopusten in prilagojen varstvenemu režimu kulturnega spomenika in Odloku o ureditvenem načrtu za grajski kompleks Snežnik (Uradno glasilo občine Loška dolina, Obrh št. 13/02), in sicer skladno s členi od 15 do 17, kateremu veljavnost podaljšuje 126. člen Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Loška dolina (Uradno glasilo občine Loška dolina št. 78/12, 87/13, 106/15 in 116/17).

Znotraj parkovnega kompleksa je dovoljen le kontroliran in omejen motorni promet, razen za servisna in intervencijska vozila. Parkiranje za obiskovalce je do celostne ureditve prometne situacije dopustno za pristavami na urejenem parkirišču. Najemnik je za izvajanje prireditev dolžan zagotoviti parkiranje izven Območja gradu Snežnik (EŠD 8765), razen če za čas množičnih prireditev ali pomembnih dogodkov po vnaprej predvideni, načrtovani in odobreni začasni delni spremembi prometnega režima pridobi soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

Najemnik jemlje nepremičnine v najem v stanju, v kakršnem so (videno-najeto), zato je ogled predmeta najema nujen, saj mu je le tako njegovo pravno in dejansko stanje znano.

POSEBNI POGOJI NAJEMA

Najemnik mora izpolnjevati vse predpisane pogoje za izvajanje gostinsko/nastanitvene dejavnosti in v ta namen mora si sam in na lastne stroške zagotoviti vsa potrebna dovoljenja. Najemnika bremenijo vsi stroški in tveganja pridobivanja ustreznih dovoljenj za obratovanje in poslovanje. Najemna pogodba bo sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa. Stroške sestave listine v celoti plača najemnik.

Pisne ponudbe lahko oddajo pravne osebe in samostojni podjetniki posamezniki s sedežem v Republiki Sloveniji, ki imajo ustrezno registracijo za izvajanje gostinske/nastanitvene dejavnosti in so v zadnjih petih letih izvajali gostinsko/nastanitveno dejavnosti najmanj tri leta. Skupne prijave več pravnih ali fizičnih oseb niso dopustne.

Najemnik se bo moral z najemno pogodbo zavezati, da bo kulturni spomenik ohranjal in varoval skladno s kulturnovarstvenimi določili. Za vsako morebitno spremembo funkcije kulturnega spomenika ali njegovega dela in za vsak poseg v spomenik, njegove dele ali zemljišče, je treba pridobiti kulturno varstvene pogoje in na njihovi podlagi kulturno varstveno soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

VIII. VARŠČINA

Ponudniki morajo najpozneje do **10. 4. 2019 do 10.00** ure plačati varščino v višini treh izhodiščnih mesečnih najemnin, ki glede na vrsto ponujenega najema znaša:

- A) za celoten obnovljen del obeh pristav z delom dvorišča za vzpostavitev zunanje terase in parkirišči **4.297,5 evra** na mesec
- B) za kavarno-zajtrkovalnico z recepcijo in apartmaji z delom dvorišča za vzpostavitev zunanje terase in parkirišči **2.592,00 evrov** na mesec,
- C) za kavarno-zajtrkovalnico z recepcijo brez apartmajev, z delom dvorišča za vzpostavitev zunanje terase in parkirišči **931,50 evra** na mesec,

na podračun proračuna Republike Slovenije št. 01100-6300109972, sklic na 18 33405-7103018-13115619, PP 131156 - Najemnine - sredstva od oddaje državnega premoženja (kulturni spomeniki) z navedbo »Plačilo varščine – javno zbiranje ponudb za oddajo prostorov Pristav gradu Snežnik.« Plačilo varščine se šteje za dano ponudbo najmanj po izhodiščni mesečni najemnini za najem.

Ponudniki morajo ponudbi priložiti dokazilo o plačani varščini. Plačana varščina se bo ponudnikom, ki ne bodo uspeli na javnem zbiranju ponudb, brez obresti vrnila v 30 dneh od končanega javnega zbiranja ponudb na njihov transakcijski račun, uspelemu najemniku se vplačana varščina ne vrne in se obdrži kot jamstvo za dobro izvrševanje pogodbenih obveznosti do prenehanja najemnega razmerja.

Če najemnina ne bi bila plačana dvakrat zaporedoma, se pogodba šteje za razdrto in se varščina obdrži.

IX. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA IN MERILA ZA IZBOR

1. Upoštevane bodo ponudbe, ki bodo prispele v zaprtih kuvertah na naslov Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana, do vključno **10. 4. 2019, do 14 ure**. Na prednji strani pisemske ovojnice mora biti navedeno **"PONUDBA ZA NAJEM PRISTAV GRADU SNEŽNIK – NE ODPIRAJ"**. Na zadnji strani ovojnice mora biti **obvezno** naveden naziv in naslov ponudnika.

2. Javno odpiranje ponudb bo potekalo **12. 4. 2019 ob 12:00 uri** na naslovu Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana, v veliki sejni sobi št. 319.

3. Pri izbiri najugodnejšega ponudnika bodo upoštevane le ponudbe, ki bodo izpolnjevale vse razpisne pogoje.

4. Ponudbe pod izhodiščnimi najemninami in ponudbe, ki ne bodo vsebovale izjave o sprejetju pogojev najema, ne bodo upoštevane.

5. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati s pooblastilom ponudnika.

6. V primeru, da se na dan odpiranja zaradi nepredvidenega razloga komisija ne more sestati, se določi nov datum odpiranja ponudb, ki bo objavljen na spletni strani Ministrstva za kulturo, in sicer pod objavo predmetnega javnega zbiranja ponudb.

7. Pravočasne in popolne ponudbe bodo komisijsko odprte in ocenjene. Ponudniki bodo o izbiri najugodnejšega ponudnika obveščeni v 8 dneh po izbiri.

8. Ponudbe za najem večjega obnovljenega dela pristav imajo prednost in izključujejo ponudnike za najem manjšega dela. V primeru konkurence ponudb za enak obseg najema bodo vrednotene na podlagi višine najemnine in kakovosti programa, povezanega s predmetom najema. Ponudba za najem celotnega obnovljenega dela obeh pristav: objekt T-krak B in objekt D z dvoriščno teraso in parkirišči ima prednost pred ponudbo za najem manjšega dela in jo izključuje. Če take ponudbe ne bi bilo, ima prednost ponudba za najem kavarne-zajtrkovalnice z recepcijo in apartmaji: objekt T-krak B z dvoriščno teraso in parkirišči in izključuje ponudbo za najem kavarne-zajtrkovalnice z recepcijo brez apartmajev, pritličje objekta T-krak B z dvoriščno teraso in parkirišči. V primeru konkurence ponudb za enak obseg najema bodo ponudbe vrednotene na podlagi višine najemnine in kakovosti programa, povezanega s predmetom najema.

9. Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je poleg višine ponujene najemnine tudi program. Najvišje možno število točk, ki jih lahko ponudnik dobi, je 100 točk, od tega 80 točk za višino ponujene najemnine in 20 točk za kakovost programa, ki se bo izvajal. Izbran bo ponudnik, ki bo v skupnem seštevku zbral največje število točk.

1) višina mesečne najemnine: do 80 točk

Najvišje možno število točk je 80, ocenjevalo se bo tako, da bo ponudniku, ki ponuja najvišjo najemnino dodeljeno 80 točk, preostalim ponudnikom z nižjo ponudbo pa po naslednji formuli: število točk = $X/Y \times 80$, pri čemer je X ponujena najemnina posameznega ponudnika, Y pa najvišja ponujena najemnina.

2) kakovost programa: do 20 točk

Program z obveznimi prilogami mora vključevati:

- predstavitev gostinsko/nastanitvene ponudbe in prikaz predvidene opreme in urejenosti
- predstavitev dodatnega programa in načrta razvoja

Ponudnik lahko po oceni pristojne komisije pri vsakem podmerilu zbere največ 10 točk.

Kakovost programa se bo ocenjevala na podlagi naslednjih podmeril:

2.1. Kakovost gostinsko/nastanitvene ponudbe (do 10 točk)

Pri kakovosti gostinsko/nastanitvene ponudbe se bo ocenjevalo:

- izvirnost ponudbe hrane in pijače,
- usklajenost opreme (tudi drobnega inventarja in dodatne opreme) in urejenosti prostorov z ambientom kulturnega spomenika Območje gradu Snežnik in grad Snežnik in usklajenost odpiralnega časa z odpiralnim časom gradu Snežnik in polharske zbirke.

Ponudnik, ki ima po oceni pristojne komisije najbolj kakovostno ponudbo, dobi 10 točk, preostali pa padajoče glede na kakovost.

2.2. Kakovost in inovativnost dodatnega programa in načrt razvoja (do 10 točk)

Pri kakovosti dodatnega programa se bo ocenjevalo:

- popestritev in dodana vrednost dodatnega programa (npr. za kulturne, izobraževalne, družabne namene, kot npr. glasbeni dogodki, pogovorni večeri znanih kulturnih in drugih osebnosti, literarni večeri, programi za otroke, potopisna predavanja ipd),
- izvajanje novih, tržno zanimivih turističnih proizvodov, ki bodo omogočili razvoj grajskega kompleksa iz enodnevne v večdnevno turistično destinacijo.

Ponudnik, ki ima po oceni pristojne komisije najbolj kakovostno ponudbo, dobi 10 točk, preostali pa padajoče glede na kakovost.

Opis naj ne presega več kot 30 strani vključno s slikovnim materialom.

10. Če izbrani ponudnik ne bo podpisal najemne pogodbe, ki se podpisuje v obliki notarskega zapisa najkasneje v 15 dneh po pisnem obvestilu, se šteje, da odstopa od svoje ponudbe, zato se varščino zadrži.

X. INFORMACIJE IN OGLED

Vsa pojasnila v zvezi z najemom, ogledom, dokumentacijo in obrazci dobite na Ministrstvu za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana. Kontaktna oseba Alenka Črnič, e-pošta: alenka.crnica@gov.si, tel. št. 01 369 5984. Ogled je obvezen, ponudniki pa se morajo predhodno najaviti.

XI. VEZANOST NAJEMODAJALCA IN PONUDNIKA

Na podlagi tega postopka oddaje javne ponudbe, najemodajalec ni zavezan skleniti pogodbe s ponudnikom oziroma si pridržuje pravico, da lahko začeti postopek do sklenitve pravnega posla ustavi. Prav tako najemodajalec ni zavezan za povračilo stroškov, ki bi jih imeli ponudniki s pripravo in oddajo ponudbe. Ponudniki so vezani na ponudbo najmanj 90 dni od dneva, ki je določen kot skrajni rok za predložitev ponudb.

XII. NAČIN IN ROK PLAČILA NAJEMNINE

Najemnik bo najemnino poravnal v roku 15 dni po prejemu računa, ki ga bo najemodajalec izstavljal vsak peti dan v mesecu, za tekoči mesec, s plačilom na podračun proračuna Republike Slovenije št. 01100-6300109972, sklic na 18 33405-7103018-13115619, PP 131156 – Najemnine - sredstva od oddaje državnega premoženja (kulturni spomeniki). Plačilo najemnine v navedenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. Najemnina za prvi obrok najema bo najemnik dolžan poravnati v roku 15 dni od izdaje računa, ki ga bo najemodajalec izstavil po sklenitvi pogodbe. V primeru zamude s plačilom najemodajalec zaračuna zakonite zamudne obresti. Najemnina se bo enkrat letno usklajevala z indeksom rasti življenjskih potrebščin v RS. Najemnik je dolžan plačevati tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve (davek na dodano vrednost ...), kateri se v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi obračunavajo in plačujejo glede na višino najemnine, določene v neto znesku (glede na trenutno veljavne predpise se DDV od najemnine ne plačuje).

XIII. JAVNA OBJAVA

Objavo javnega zbiranja ponudb najemodajalec objavlja na spletni strani Ministrstva za kulturo. Razpisna dokumentacija in obrazci so na voljo tudi na spletni strani Ministrstva za kulturo. <http://www.mk.gov.si>.

Številka: 47800-49/2018/15

Datum: 11. 3. 2019

mag. Zoran Poznič
minister

