

Na podlagi 8. člena Statuta občine Črna na Koroškem (Ur. l. RS št. 10/2006, 101/07), ter v skladu z 51. členom Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) Občina Črna na Koroškem objavlja:

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB
ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA – HOTELSKEGA DELA OBJEKTA »HOTEL
ČRNA«**

1. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb: Občina Črna na Koroškem, Center 101, 2393 Črna na Koroškem, mat. št.: 58836795, davčna št.: SI 44743548

2. Opis predmeta najema: V najem se oddaja poslovni prostor, t.j. hotelski del, ki ga predstavljajo bivalni prostori v izmeri 852,34 m², v stavbi »Hotel Črna « z naslovom Center 153, 2393 Črna na Koroškem, stoječi na zemljišču parc. št. 119/31 k.o. 906 Črna.

Objekt ima 5 etaž (vključno s kletjo). V obstoječem hotelu je 29 sob s kopalnicami, ki so razporejene v 4 etažah, ena soba v pritličju je preurejena v savno. Klet zajema servisne prostore, v njej se nahaja kotlovnica na lahko kurilno olje in prostori za shrambe.

Natančen seznam in velikost prostorov je v prilogi 1 k najemni pogodbi

Poslovni prostor je za izvajanje stalne hotelske nastanitvene dejavnosti potrebno dokončno urediti zato bo moral (pogodbena obveznost) izbrani ponudnik v roku 5 let od dneva sklenitve najemne pogodbe obnoviti bivalne prostore, ki so predmet oddaje v najem, da bodo primerni za uporabo za namene izvajanja stalne hotelske nastanitvene dejavnosti, torej izvesti investicijska vlaganja v najete poslovne prostore. Pred izvedbo obnovitvenih del bo najemnik dolžan najemodajalcu predati v soglasje in potrditev načrt obnovitvenih del in predračun predvidenih obnovitvenih del. V kolikor bo najemodajalec soglašal s posameznimi investicijskimi vlaganji najemnika v predmet najema in bodo leta izvedena v dogovorjenem roku, se bo po izvedbi del izvedel poračun oz. pobot vloženih sredstev najemnika z mesečnimi najemnini.

Objekt ima uporabno dovoljenje št. 03/5-TU-1/155-1961, z dne 5.8.1961, za opravljanje hotelske dejavnosti.

Najemnik pa bo v souporabi z najemodajalcem uporabljal avlo hotela v izmeri 46,35 m² in dele zemljišč parc. št. 119/33 k.o. 906 Črna, v površini 578 m², ki v naravi predstavlja parkirišče in se nahaja ob stavbi hotela, za Kulturnim domom in zemljišče parc. št. 119/32 k.o. 906 Črna, v površini 944 m², ki v naravi predstavlja vhod v hotel, parkirišče pred hotelom in pas zemljišča ob »Kovačevi cesti«.

Predmet najema je tudi vsa oprema in ves uporabni inventar, ki se nahaja v poslovnem prostoru, ki je predmet oddaje v najem.

3. Vrsta pravnega posla: Sklenitev najemne pogodbe. Najemna pogodba mora biti sklenjena v roku 15 dni po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika. Če izbrani ponudnik ne podpiše pogodbe v navedenem roku, se šteje, da je odstopil od ponudbe. Najemodajalec lahko v takem primeru sklene pogodbo z drugim interesentom za najem. Najemna pogodba se sklepa za obdobje 5 let od dneva podpisa pogodbe.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Najugodnejši ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena ZSPDSLS-1.

Prednost pri najemu imajo potencialni kupci poslovnega prostora, ki je predmet oddaje v najem, torej ponudniki, ki bodo ob podaji ponudbe podali ekonomsko realno utemeljeno namero za kasnejši nakup poslovnega prostora, ki je predmet oddaje v najem.

V kolikor se bo najemodajalec po poteku obdobja trajanja najemne pogodbe odločil za prodajo poslovnega prostora, t.j. hotelskega dela, ki ga predstavljajo bivalni prostori v izmeri 852,34 m², bo objavil javni razpis, na katerega se lahko prijavijo interesenti. Najemnik bo imel prednost pri nakupu poslovnega prostora, ki ga je v primeru prodaje najemodajalec dolžan obvestiti o nameravani prodaji stvari določeni osebi ter o pogojih te prodaje ter mu ponuditi, da jo najemnik kupi pod enakimi pogoji.

4. Izhodiščna cena - najemnina: Izhodiščna najemnina za predmet najema je 1.500,00 €/mesec, vendar se za najugodnejšega ponudnika šteje tisti, ki ob izpolnjevanju ostalih pogojev ponudi najvišji znesek najemnine.

Račun za najemnino bo s strani najemodajalca izstavljen do 5. v mesecu za pretekli mesec. Najemnik bo dolžan plačati dogovorjeno najemnino v roku 30 dni od izstavitve računa. Po s strani najemodajalca potrjenih in nato izvedenih investicijskih vlaganj, se lahko izvede poračun oz. pobot vloženih sredstev najemnika z mesečnimi najemnini.

Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati vse stroške, povezane z uporabo predmeta najema, in sicer predvsem: stroške porabe električne energije, stroške ravnanja z odpadki, stroške vode in kanalščine, stroške porabe plina, stroške ogrevanja, individualne stroške, ki gredo v celoti v breme najemnika (RTV naročnina, TV, internet, telefon, druge komunikacijske naprave), nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča ali morebitne druge davščine, ki bi neposredno bremenile predmet najema (kot je npr. davek na nepremičnine), v primeru drugih stroškov, pa se bosta najemnik in najemodajalec sproti dogovarjala.

Najemnik nosi tudi stroške rednega vzdrževanja predmeta najema in druge stroške za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

5. Drugi pogoji za najem:

- a.) opravljanje hotelske nastanitvene dejavnosti, izobraževalne ter promocijsko projektne dejavnosti ter izvajanje aktivnosti povezanih s turizmom, razvojem zimskega in letnega turizma, welnes, zabavno rekreativne storitve, dejavnosti za prosti čas;
- b.) nepremičnina se najema po načelu »videno-najeto«;
- c.) najemodajalec najete nepremičnine ne sme oddajati v podnajem brez pisnega soglasja najemodajalca;
- d.) vsa dela na najeti nepremičnini vrši najemnik v dogovoru z najemodajalcem.

6. Vsebina ponudbe: Pisna ponudba mora poleg navedbe imena oziroma firme in naslova ponudnika ter predmeta ponudbe vsebovati še:

- fotokopijo potrdila o državljanstvu za fizične osebe, izpisek iz sodnega registra za pravne osebe;
- davčno številko oziroma ID številko za DDV in kontaktno telefonsko številko;
- potrdilo o poravnanih davkih in prispevkih v Republiki Sloveniji;
- izjavo, da je ponudnik seznanjen in da se strinja s pogoji in navedbami v razpisu javnega zbiranja ponudb za najem poslovnega prostora – hotelskega dela objekta »Hotel ČRNA«, skupaj z zemljiščem parc. št.119/21 k.o. Črna in souporabo avle hotela v izmeri 46,35 m² in delov zemljišč parc. št. 119/32 in 119/ 33 obe k.o. Črna;
- izjavo o ponujeni višini mesečne najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine;
- parafiran in žigosan vzorec pogodbe o najemu poslovnega prostora in zemljišča;
- morebitno ekonomsko realno utemeljeno pisno namero za kasnejši nakup poslovnega prostora, ki je predmet oddaje v najem;
- kratek program dela oz. aktivnosti za prvi dve leti najema.

7. Rok veljavnosti ponudbe ponudnikov: Rok vezanosti ponudnikov na dano ponudbo je do sklenitve pogodbe.

8. Rok in naslov za oddajo ponudbe: Pisne ponudbe naj ponudniki pošljejo ali oddajo v zaprti ovojnici na naslov Občina Črna na Koroškem, Center 101, 2393 Črna na Koroškem, s pripisom »Javna ponudba za najem poslovnega prostora – hotelskega dela objekta »Hotel Črna« - Ne odpiraj!«. Na zadnji strani kuverte mora biti naveden naziv in naslov ponudnika. Ponudbe morajo prispeti na Občino Črna na Koroškem **do 18.9.2019 do 15.00 ure**. Ponudbe, ki bodo priskele po razpisnem roku (nepravočasne ponudbe) in nepravilno označene ponudbe, bo komisija, ki je pooblaščenca za izvedbo postopka, izločila in o tem obvestila ponudnika.

9. Odpiranje ponudb: Odpiranje ponudb ne bo javno. Strokovna komisija bo pred obravnavo prispelih ponudb preverila, ali so bile ponudbe pravočasne in popolne. Strokovna komisija bo ponudbe, ki bodo priskele po razpisnem roku (nepravočasne ponudbe) ali pravočasne, vendar nepopolne, izločila iz postopka in o tem obvestila ponudnike.

O odpiranju ponudb se sestavi zapisnik, ki ga podpišejo člani komisije. O morebiti neuspelem javnem zbiranju ponudb organizator javnega zbiranja ponudb obvesti ponudnike v osmih dneh od odpiranja prispelih ponudb.

10. Merila za izbor najugodnejše ponudbe – višina ponujene najemnine (relevantna je mesečna vrednost najemnine, razvidna iz ponudbe brez DDV), ob izpolnjevanju vseh ostalih razpisnih pogojev.

Če je med prejetimi ponudbami več najugodnejših ponudb, komisija opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja, in sicer v roku zavezanosti ponudnikov za dane ponudbe.

Prednost pri najemu imajo potencialni kupci poslovnega prostora, ki je predmet oddaje v najem, torej ponudniki, ki bodo ob podaji ponudbe podali ekonomsko realno utemeljeno namero za kasnejši nakup poslovnega prostora, ki je predmet oddaje v najem.

11. Obveznost najemodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najbolj sprejemljive pogoje, je izključna pravica župana. Občina lahko brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti do sklenitve pravnega posla prekine oziroma ustavi postopek oddaje v najem, ne da bi za to navedla razloge.

12. Ogled nepremičnine je možen ob predhodni najavi. Podrobnejše informacije dobite pri tajnici Občine Črne na Koroškem, Ireni Nagernik, 02 87 04 816 ali 051 349 787.

Občina Črna na Koroškem, 5.9.2019