

Občina Cerknica, Cesta 4. maja 53, 1380 Cerknica na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/18 in 78/23 – ZORR) in in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018), objavlja



**JAVNO ZBIRANJE PONUDB**  
**za oddajo objekta »Dom na Slivnici«, s funkcionalnim zemljiščem, v najem,**  
**(ID znak: 1676-1984-1)**

**1. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb:**

Občina Cerknica, Cesta 4. maja 53, 1380 Cerknica, tel.: 01 70 90 610, ali 01 70 90 616.

**2. Opis predmeta javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem:**

Predmet oddaje v najem je objekt »Dom na Slivnici«, ki stoji na zemljišču s parc. št. 2996/0 k.o. 1676 Cerknica, parc. št. 2379/4 k.o. 1676 Cerknica in parc. št. 2379/5 k.o. 1676 Cerknica, s funkcionalnim zemljiščem. Objekt se nahaja na naslovu: Martinjak 114, 1380 Cerknica, z ID znakom: 1676-1984-1. Objekt ima 4 etaže – pritličje, 1. nadstropje, 2. nadstropje in mansardo. Objekt ima sledeče površine:

- a) pritličje v izmeri 233,70 m<sup>2</sup>
- b) I. nadstropje v izmeri 222,40 m<sup>2</sup>
- c) II. nadstropje v izmeri 107,10 m<sup>2</sup>
- d) III. nadstropje (mansarda) v izmeri 66,30 m<sup>2</sup>

Skupna površina prostorov, ki so predmet najema znaša 629,50 m<sup>2</sup>.

V pritličju se nahaja dnevni bar, moške in ženske sanitarije, skladišče in 1 soba (s posebnih vhodom od zunaj.)

V prvem nadstropju je kuhinja z jedilnico in zaprt balkon, shrambi, umivalnica, sanitarije in 1 soba. V drugem nadstropju se nahaja 7 sob, skupne sanitarije s tuši.

V mansardi so 4 sobe, s 19 ležišči. Mansarda nima sanitarij.

Objekt se nahaja na višini (1075 m) in stoji malo pod vrhom Slivnice (1114 m). Dostop je možen z vsemi vozili po makadamski cesti iz Cerknice. Oddaljenost do Cerknice je cca 8 km. Izpred Doma na Slivnici je čudovit pogled na celotno dolino, predvsem na Cerkniško jezero, ki je zanimivo v vseh letnih časih.

Objekt je delno adaptiran, priklopljen na elektriko, vodooskrba doma je kapnica, kanalizacija zgradbe je opremljena z malo čistilno napravo, ogrevanje je na novo urejeno s toplotno črpalko.

Objekt se oddaja v najem v stanju (»videno – najeto«) in z opremo, ki se nahaja v samem objektu ter pripada lastniku objekta. Za morebitno dodatno notranjo opremo poskrbi najemnik sam in se ne poračunava z najemnino.

Objekt s funkcionalnim zemljiščem se oddaja v najem za določen čas, za dobo 5 let

**3. Vrsta pravnega posla:**

Oddaja nepremičnin v najem po metodi javnega zbiranja ponudb. Z najugodnejšim ponudnikom bo sklenjena najemna pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika.

Če ponudnik ne sklene najemne pogodbe v roku, ki je določen v prejšnjem odstavku, lahko Občina Cerknica podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, Občina Cerknica zadrži njegovo varščino.

**4. Izhodiščna mesečna najemnina:**

Izhodiščna najemnina znaša 920,00 EUR na mesec, brez davkov. Ponudba mora biti dana najmanj v višini izhodiščne najemnine.

## 5. Varščina:

Ponudniki, ki želijo sodelovati na javnem razpisu morajo vplačati varščino v višini 1.000,00 EUR in sicer **najkasneje do ponedeljka, 3. 3. 2025**. Varščino se nakaže na račun Občine Cerknica, št. računa: 01213 – 0100002563, pri UJP Postojna, z navedbo: »plačilo varščine za najem Doma na Slivnici«. Vplačana varščina se izbranemu ponudniku šteje v najemnino, neuspehim ponudnikom pa bo vrnjena najkasneje v roku 15 dni po končanem postopku javnega zbiranja ponudb, in sicer v vplačanem znesku, brez obresti.

V kolikor ponudnik, ki je uspel na razpisu, v roku 15–ih dni od vročitve sklepa župana o izbiri najugodnejšega ponudnika, ne sklene najemne pogodbe se šteje, da je od najema odstopil in se mu varščina ne vrne.

## 6. Pogoji javnega razpisa:

Na razpisu lahko sodelujejo državljani Republike Slovenije in državljani EU ter pravne osebe s sedežem v Republiki Sloveniji ali v deželah Evropske unije, samostojni podjetniki, fundacije, društva ali javni zavodi, itd., ki pravočasno oddajo pisno ponudbo, in ki obsega naslednje podatke in listine:

- Originalno razpisno dokumentacijo (originalna razpisna dokumentacija, vključno z vsemi izpolnjenimi obrazci, katera mora biti na koncu, kolikor je to predpisano žigosana, obvezno pa parafirana s strani zakonitega zastopnika ponudnika)
  - Ponudbo za najem objekta Dom na Slivnici s funkcionalnim zemljiščem (priloga 1, vključno s ponujeno mesečno najemnino, ki ne more biti nižja od izhodiščne mesečne najemnine in lastnoročno podpisano in žigosano izjavo, ki je del te razpisne dokumentacije) (obrazec je sestavni del razpisne dokumentacije; obrazec mora biti izpolnjen, datiran, kolikor je to predpisano žigosan, obvezno pa podpisan s strani zakonitega zastopnika ponudnika)
  - Potrjena osnovna obvezna določila pogodbe o najemu – vzorec pogodbe (priloga 2) (osnovna določila pogodbe so sestavni del razpisne dokumentacije; s potrditvijo osnovnih določil pogodbe o najemu ponudnik jamči, da se bo strinjal s pogodbeni določili; osnovna obvezna določila pogodbe o najemu morajo biti na vsaki strani, kolikor je to predpisano žigosana, obvezno pa parafirana\* s strani zakonitega zastopnika ponudnika) (\*parafirati pomeni podpisati vsak list posebej v spodnjem desnem kotu).
    - izpolnjena, podpisana in žigosana izjava o neuvedbi prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije (priloga 3)
    - Potrdilo finančnega urada ali drugega pristojnega organa države, kjer ima ponudnik sedež, da je ponudnik poravnal davke in prispevke ali 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 (priloga 4)
    - Izjava in pooblastilo (priloga 5)
    - Dokazilo o vplačani varščini (priloga 6)
- Dokazilo, da je plačana varščina v višini 1.000,00 EUR, z navedbo: »plačilo varščine za najem Doma na Slivnici«, pravočasno, pred oddajo ponudbe, to je najkasneje do vključno 3. 3. 2025, ter celotno številko transakcijskega računa in naziv banke, za primer vračila varščine, v primeru, da ponudnik ne uspe s svojo ponudbo
- Program aktivnosti in ponudbe za obdobje najema (5 let) (priloga 7)

Ponudniki niso dolžni pripraviti programa aktivnosti in ponudbe, vendar se bo izdelani program upošteval kot merilo za izbor ponudnika. Ponudnik se z izdelavo programa aktivnosti in ponudbe zaveže izvesti navedene aktivnosti v času trajanja najema. V primeru, da ponudnik navedenih aktivnosti ne bo izvedel, je to lahko razlog za odpoved pogodbe.
  - Dokazila o strokovni usposobljenosti za opravljanje dejavnosti (priloga 8)
  - drugo zahtevano v razpisni dokumentaciji, ki je sestavni del tega razpisa.

Dokumenti, ki se predložijo kot sestavni del razpisne dokumentacije in ne izvirajo od ponudnika, morajo biti predloženi v originalnih izvodih ali overjenih kopijah.

Vse listine, ki vsebujejo osebne podatke se bodo varovale v skladu z veljavno zakonodajo, ki ureja področje varovanja osebnih podatkov. Osebnih podatki se bodo uporabljali zgolj za izvedbo javnega zbiranja ponudb in sklenitve najemne pogodbe. V druge namene se ne bodo uporabljali.

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija Občine Cerknica imenovana s strani župana.

V skladu z 9. točko 51. čl. Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ZSPDLS-1 (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2918 in 78/23 – ZORR), bo moral najugodnejši ponudnik pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da v skladu s tem zakonom ni povezana oseba.

Na javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

Za povezano osebo se v skladu z 7. odstavkom 51. člena štejejo:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani ponudniki obveščeni.

Dokumenti, ki se predložijo kot sestavni del razpisne dokumentacije in ne izvirajo od ponudnika, morajo biti predloženi v originalnih izvodih ali overjenih kopijah.

## **7. Ponudba mora veljati še najmanj 60 dni od oddaje ponudbe.**

### **8. Postopek zbiranja ponudb in izbira najugodnejšega ponudnika:**

Ponudniki naj svoje pisne ponudbe oddajo osebno ali po pošti, kot priporočeno pošiljko (velja datum poštnega žiga), na naslov Občina Cerknica, Cesta 4. maja 53, 1380 Cerknica, najkasneje do 4. 3. 2025. Ponudba se šteje za pravočasno, če je oddana priporočeno po pošti do vključno zadnji dan prijave, t. j. 4. 3. 2024, ali najkasneje do 11. ure tega dne oddana na Občini Cerknica.

Ponudbe morajo biti oddane v ustrezno opremljeni zaprti ovojnici, z oznako »Javno zbiranje ponudb – Dom na Slivnici«.

Pisna ponudba mora vsebovati podatke in listine zahtevane v tem razpisu in razpisni dokumentaciji, ki je sestavni del javnega zbiranja ponudb.

Predstavniki ponudnikov ali njihovih pooblaščenecv se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati s pooblastilom ponudnika. Pravočasno prispele ponudbe bo obravnavala komisija imenovana s strani župana.

### **9. Kraj in čas odpiranja ponudb:** Komisija bo odprla in pregledala pravočasne ponudbe **v petek, 7. 3. 2025, ob 10.00 uri, v sejni sobi I. nadstropja Občine Cerknica, Cesta 4. maja 53, 1380 Cerknica. Odpiranje ponudb bo javno.**

Ponudba, ki bo prispela po razpisnem roku (nepravočasna ponudba) in pa pravočasne a nepopolne ponudbe, bodo izločene iz postopka o čemer bodo ponudniki pisno obveščeni. Ne glede na navedeno bodo pozvani ponudniki, ki so oddali nepopolno ponudbo, k dopolnitvi ponudbe, če ponudba vsebuje vse elemente, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo. Rok za dopolnitev te ponudbe je največ 5 dni od prejema poziva za dopolnitev.

### **10. Rok sklenitve pogodbe:** O izbiri najugodnejšega ponudnika se obvesti vse ponudnike, ki so sodelovali na javnem razpisu, najkasneje v roku 8 dni od dneva izbire najugodnejšega ponudnika.

Izbrani ponudnik je dolžan skleniti najemno pogodbo najpozneje 15 dneh po opravljenem izboru najugodnejšega ponudnika. Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe najpozneje v 15 dneh, lahko organizator podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, organizator javnega zbiranja ponudb zadrži njegovo varščino.

Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, naročnik lahko sklene pogodbo z naslednjim najugodnejšim ponudnikom.

## **11. Merilo za izbor:**

11.1. Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je največje število prejetih točk na podlagi meril:

- ponujena cena najemnine - do 70 točk
- program aktivnosti in ponudbe za obdobje najema (5 let) - do 30 točk:
  - 10 točk za pripravo programa aktivnosti in ponudbe
  - 15 točk skupaj glede na kvalitetno pripravljen program aktivnosti in ponudbe
  - 5 točk – reference – to je dokazilo, da je ponudnik že delal na planinski ali drugi koči oziroma po dejavnosti podobnem objektu in ima zato tovrstne izkušnje. V prilogi 7 je potrebno izpolniti obrazec.

Skupno lahko ponudnik prejme največ 100 točk.

### 11.1.1 Merilo ponujena cena najemnine:

Ponudnik dobi število točk glede na višino ponujene najemnine. Višja ponujena najemnina prinaša več točk.

Najvišje število točk (70) dobi ponudnik z najvišjo ponujeno ceno izmed vseh prejetih in ustreznih ponudb. Točkovanje ostalih ustreznih ponudb sledi po padajočem vrstnem redu tako, da se vsaki naslednji nižji ponudbi zniža za 10 točk od prejšnje.

### 11.1.2 Merilo program aktivnosti in ponudbe

Ponudniki niso dolžni pripraviti programa aktivnosti in ponudbe, vendar se bo izdelani program upošteval kot merilo za izbor ponudnika. Ponudnik se z izdelavo programa aktivnosti in ponudbe zaveže izvesti navedene aktivnosti v času trajanja najema. V primeru, da ponudnik navedenih aktivnosti ne bo izvedel, je to lahko razlog za odpoved pogodbe.

Na podlagi tega kriterija lahko ponudnik prejme skupno največ do 30 točk:

- a) 10 točk za pripravo programa
- b) 15 točk skupaj glede na kvalitetno pripravljen program aktivnosti in ponudbe:

Program mora vsebovati opise posameznih aktivnosti in ponudbo. Ponudnik lahko prejme točke po naslednjih kriterijih:

- sodelovanje z lokalnimi in zunanjimi organizacijami – društvi, zavodi, turističnimi ponudniki itd., - 5 točk;
- obratovalni čas - V kolikor ponudnik namerava imeti daljši obratovalni čas od obratovalnega časa, ki je kot obvezen na tem razpisu – 5 točk in
- gostinska ponudba - ponudnik opiše način zagotavljanja gostinske ponudbe (kulinariko, posredovanje informacij obiskovalcem in ustvarjanje prijetnega vzdušja in odnosa do obiskovalcev doma in Slivnice) – 5 točk.

- c) 5 točk – reference – izpolnjen obrazec, ki je v prilogi 7 razpisne dokumentacije.

Izhodiščna mesečna najemnina znaša 920,00 EUR. Navedena izhodiščna najemnina je skladno z določili zakona, ki ureja oddajo nepremičnega premoženja občine v najem določena na podlagi cenitve.

V primeru, če je med prejetimi ponudbami več ponudnikov s popolnimi in glede na merila enakovrednimi ponudbami (doseženo enako število točk), se med njimi v skladu z veljavno zakonodajo izvedejo pogajanja z namenom doseganja za Občino Cerknica ugodnejše ponudbe.

Prav tako se lahko po prejemu ponudb opravijo dodatna pogajanja, da se doseže za organizatorja ugodnejša ponudba.

Pogoji iz tega razpisa so sestavni del najemne pogodbe.

**12. Omejitve v zvezi s postopkom oddaje v najem:** Obveznost organizatorja javnega zbiranja ponudb, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najugodnejše pogoje, je izključena.

Organizator javnega zbiranja ponudb lahko postopek oddaje ustavi do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrne vplačana varščina brez obresti in stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije. O morebitni ustavitvi postopka bodo ponudniki pisno obveščeni.

**13. Ogled nepremičnin in informacije:** Vse dodatne informacije o pogojih javnega razpisa in natančnejše podatke o nepremičnini lahko interesenti dobijo na tel. št. 01 70 90 610 (kontaktni osebi: Špela Ogrinc Mulec in Uroš Skuk).

Besedilo javnega zbiranja ponudb in razpisna dokumentacija je na voljo v sprejemni pisarni Občine Cerknica in na spletni strani Občine Cerknica: <http://www.cerknica.si>.

Postopek odpiranja prispelih ponudb bo vodila komisija v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018).

Javno zbiranje ponudb je objavljeno na spletni strani Občine Cerknica: <http://www.cerknica.si> od dne 3. 2. 2025 dalje.

OBČINA CERKNICA  
župan  
Marko RUPAR