

Republika Slovenija, Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: najemodajalec), na podlagi 28. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS, Uradni list RS, št. 86/10, 75/12 in 47/13) v povezavi z drugim odstavkom 47. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (USPDSLS, Uradni list RS, št. 34/11, 42/12 in 24/13) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO V NAJEM KULTURNEGA SPOMENIKA DRŽAVNEGA POMENA PREDJAMA – GRAD JAMA (EŠD 569)

Objavljeno 13. 9. 2013 na spletni strani <http://www.mk.gov.si/> in v Uradnem listu Republike Slovenije

I. Predmet oddaje v najem in višina izhodiščne najemnine

Predmet oddaje v najem so premičnine in nepremičnine, ki sodijo v kompleks kulturnega spomenika Predjama – Grad Jama (EŠD 569), in sicer:

1. parc. št. 1582/95, travnik v izmeri 5038 m²,
2. parc. št. 1582/96, travnik v izmeri 586 m²,
3. parc. št. 1582/87, zelenica v izmeri 2740,00 m²,
4. parc. št. 1582/90, poslovna stavba v izmeri 486,00 m², ID-št. 90-1 (stavba na naslovu Predjama št. 1, Predjama), ki v naravi predstavlja grad,
5. parc. št. 1808, dvorišče v izmeri 240,00 m² in stanovanjska stavba v izmeri 207,00 m², ID-št. 101-1 (stavba na naslovu Predjama št. 14, Predjama), ki v naravi predstavlja nekdanjo grajsko kaščo,
6. parc. št. 1809/1, travnik v izmeri 2385 m²,
7. parc. št. 1809/3, funkcionalni objekt v izmeri 97,00 m²,
8. parc. št. 1809/4, funkcionalni objekt v izmeri 133,00 m²,
9. parc. št. 1810, poslovna stavba v izmeri 52,00 m²,
10. parc. št. 1811, poslovna stavba v izmeri 8,00 m²,
11. parc. št. 1883/1, parkirišče v izmeri 930,00 m²,
12. parc. št. 2288/2, pot v izmeri 899,00 m²,
13. parc. št. 1582/97, gozd v izmeri 3511,00 m², neplodno zemljišče v izmeri 1842,00 m² in neplodno zemljišče v izmeri 3158,00 m², vse katastrska občina Bukovje (2474).

Izhodiščna letna najemnina znaša najmanj 30 % ustvarjenega letnega prihodka od vstopnin za ogled in drugih prihodkov, ustvarjenih z rabo predmeta najema, vendar ne manj kot 150.000 EUR letno.

II. Pogoji za udeležbo v postopku javnega zbiranja ponudb

Zavezujoča ponudba mora biti pisna, v slovenskem jeziku in mora vsebovati:

– ponudbo (*PR-1*),

– razvojni program (*PR-2*), ki mora vključevati:

- opis dejavnosti, ki bo potekala v kulturnem spomeniku,
- predvidene aktivnosti za vzpostavitev učinkovitega sodelovanja z lokalno skupnostjo in

reševanja težav z dostopom in parkiranjem za obiskovalce (opis vsebinskega sodelovanja in načrt vlaganj v lokalno komunalno infrastrukturo za vsako leto predvidenega najema),

- predvidene promocijske aktivnosti, pričakovani rezultat izvedenih aktivnosti in način merjenja,
- predvidene aktivnosti za ozaveščanje o pomenu ohranjanja dediščine
- terminski in finančni načrt vzdrževanja kulturnega spomenika,

– 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-3*),

– potrdilo ministrstva, pristojnega za pravosodje, o nekaznovanju ponudnika oziroma vseh njegovih zakonitih zastopnikov oziroma pooblastilo najemodajalcu, da za te namene pridobi informacije o njihovi nekaznovanosti (*PR-4*),

– 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 njegovega poslovanja ali katerikoli drug postopek, podoben navedenim postopkom, skladno s predpisi države, v kateri ima sedež (velja samo za pravne osebe in samostojne podjetnike), oziroma pooblastilo najemodajalcu, da za te namene pridobi informacije (*PR-5*),

– izjavo ponudnika, da bo od sklenitve pogodbe in ves čas njenega trajanja zagotavljal ustrezno kadrovske usposobljenost za upravljanje nepremične in premične dediščine, in izjavo, da bo razen v primeru izjemno neugodnih vremenskih razmer grad odprt vse dni v letu (*PR-6*).

III. Varščina

Ponudniki morajo najpozneje **do 7. 10. 2013 do 12.00 ure** plačati varščino v višini ene izhodiščne mesečne najemnine, in sicer **12.500,00 evrov** na podračun proračuna Republike Slovenije št. 01100-6300109972, sklic na 18 33405-7103018-13115613, PP 131156 - Najemnine - sredstva od oddaje državnega premoženja (kulturni spomeniki) z navedbo "Plačilo varščine – javno zbiranje ponudb za oddajo v najem **kulturnega spomenika državnega pomena PREDJAMA – GRAD JAMA (EŠD 569)**". Varščina bo uspelemu ponudniku vračunana v prvo mesečno najemnino, drugim ponudnikom, ki ne bodo uspeli na javnem zbiranju ponudb, pa se bo varščina brez obresti vrnila v 15 dneh od zaključka javnega zbiranja ponudb na njihov transakcijski račun. Plačilo varščine se šteje za dano ponudbo najmanj po izklicni mesečni najemnini za najem predmetne nepremičnine. Ponudba veže ponudnika do zaključka javnega zbiranja ponudb in ponudnik do tedaj ne more odstopiti od ponudbe ali jo kakorkoli razveljaviti.

IV. Pogoji najema

Spomenik se oddaja za dobo do 31. 12. 2028, najem bo potekal skladno z razvojnim programom najboljšega ponudnika, najemna pogodba pa bo sklenjena v obliki notarskega zapisa. Najemnik mora zagotoviti odprtost kulturnega spomenika vse dni v tednu, razen v primeru izjemno neugodnih vremenskih razmer oziroma morebitnih izvajanj investicij najemodajalca.

Najemnik je dolžan plačevati obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe stavbnega zemljišča oziroma davka, ki bi bil uveden namesto tega, stroške zavarovanj in druge stroške, za katere se stranki dogovorita z najemno pogodbo. Zavarovalne police, ki jih sklepa najemnik, se morajo vinkulirati v korist lastnika.

Najemnik ni upravičen do povrnitev kakršnihkoli vlaganj niti ne pridobi kakršnihkoli pravic na spomeniku na podlagi vlaganj.

Najemnik nima pravice oddati nepremičnine v podnajem.

Najemnik mora začeti z dejavnostjo v mesecu dni od prevzema nepremičnine, če ni drugače določeno.

Najemnik bo dolžan plačevati akontacijo najemnine do 10. v mesecu za pretekli mesec, najkasneje ob oddaji revidiranega revizijskega poročila o poslovanju za preteklo leto pa še morebitno razliko na podračun najemodajalca.

V. Posebni pogoji najema

Ker je do dela Predjamskega jamskega sistema dostop urejen preko nepremičnin, ki so predmet oddaje v najem, bo moral najemnik imetniku koncesije za rabo naravnih vrednot Postojnski jamski sistem in Predjamski jamski sistem, ki vključuje tudi rabo stvari, ki služijo rabi naravnih vrednot za namene vodenja po jamah in so v jamah ali neposredno ob vhodih v jame in so v lasti države, omogočiti primeren dostop do jamskega sistema. Najemnik se bo moral z najemno pogodbo zavezati, da bo pri opravljanju svoje dejavnosti ravnal tudi v skladu z določbami Uredbe o koncesiji za rabo naravnih vrednot Postojnski jamski sistem in Predjamski jamski sistem ter koncesionarja ne bo oviral pri opravljanju njegove dejavnosti.

VI. Način oddaje javne ponudbe in rok

Ponudbe z dokazili pošljejo ponudniki priporočeno ali prinesejo osebno v zapečateni pisemski ovojnici na naslov Republika Slovenija, Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana, z obvezno oznako na ovojnici »Ponudba za najem kulturnega spomenika državnega pomena Predjama – grad jama (EŠD 569) – Ne odpiraj!«, na zadnji strani ovojnice pa z obveznim nazivom in naslovom ponudnika. Upoštewane bodo samo tiste ponudbe, ki bodo na pošti priporočeno oddane ali v času uradnih ur predane v vložišču ministrstva do vključno 7. 10. 2013.

VII. Posebne določbe o postopku javnega zbiranja ponudb

Javno odpiranje ponudb bo potekalo v ponedeljek, 10. 10. 2013, ob 12. uri v veliki sejni sobi v tretjem nadstropju ministrstva na Maistrovi 10, 1000 Ljubljana. Prepozno in nepopolno ponudbo bo najemodajalec skladno s 37. členom USPDSLS izločil in o tem obvestil ponudnika. Če bo v ponudbi ponujena najemnina nižja od izhodiščne najemnine iz I. točke razpisa, bo ponudba prav tako izločena.

Komisija najemodajalca bo vse ponudnike obvestila o izboru oziroma o nadaljevanju postopka v 30 dneh od dneva javnega odpiranja ponudb. Ministrstvo za kulturo si pridržuje pravico, da bo najugodnejšega ponudnika izbralo na podlagi naslednjih meril:

1. Merilo: **višina najemnine**, skupaj do vključno 60 točk (do vključno 40 točk za najvišjo najemnino in do vključno 20 točk za višino odstotka) – Najvišje možno število točk za posamično merilo »višine najemnine« je 40, ocenjevalo pa se bo tako, da bo ponudniku, ki ponuja najvišjo minimalno najemnino, dodeljeno 40 točk, preostalim ponudnikom z nižjo ponudbo pa po naslednji formuli: število točk = $X/Y \times 40$, pri čemer je X ponujena najemnina posameznega ponudnika, Y pa najvišja ponujena najemnina, najvišje možno število točk za posamično merilo »odstotek od ustvarjenega letnega prihodka« je 20, ocenjevalo pa se bo tako, da bo ponudniku, ki ponuja najvišji odstotek, dodeljeno 20 točk, preostalim ponudnikom z nižjo ponudbo pa po naslednji formuli: število točk = $X/Y \times 20$, pri čemer je X ponujeni odstotek posameznega ponudnika, Y pa najvišji ponujeni odstotek.
2. Merilo: **vzpostavitev učinkovitega sodelovanja z lokalno skupnostjo**, skupaj do vključno 30 točk (do vključno 15 točk za lajšanje življenja krajanom v okolju, zelo obremenjenim s turizmom in do vključno 15 točk za sodelovanje z lokalno skupnostjo pri prezentaciji kraja) – Najvišje možno število točk za posamično merilo lajšanje življenja krajanom v okolju, zelo obremenjenim s turizmom je 15 točk, ocenjevalo pa se bo tako, da bo ponudniku, ki ponuja najvišja letna sovlaganja v lokalno komunalno infrastrukturo, kakor izhajajo iz razvojnega programa, dodeljeno 15 točk, preostalim ponudnikom z nižjo ponudbo v razvojnem programu pa po naslednji formuli: število točk = $X/Y \times 15$, pri čemer je X ponujeni znesek posameznega ponudnika, Y pa najvišji ponujeni znesek, Najvišje možno število točk za posamično merilo za sodelovanje z lokalno skupnostjo pri prezentaciji kraja je 15 točk, ocenjevalo pa se bo tako, da bo najbolje ocenjen ponudnik, ki bo izkazal najširše vsebinsko sodelovanje (sporazum/pismo o nameri/izjava o sodelovanju: z občino, s krajevno skupnostjo, z občinskimi javnimi zavodi s področja kulture, z lokalnimi turističnimi društvi ali drugimi).
3. Merilo: **jasno določene, izvedljive in ustrezne aktivnosti za popularizacijo kulturnega spomenika** skupaj do vključno 10 točk, ocenjevalo pa se bo tako, da bo najbolje ocenjen ponudnik, ki bo izkazal najširši nabor promocijskih aktivnosti kakor izhajajo iz razvojnega programa in predvidenih sodelovanj.

Najvišje skupno število točk je 100. Izbrana bo ponudba, ki bo pri ocenjevanju dosegla najvišje število točk.

Če komisija med ponudniki, ki so pravočasno oddali popolno vlogo, prejme več najugodnejših ponudb, lahko komisija:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe ali
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja.

Najemodajalec lahko postopek oddaje nepremičnin v najem ustavi kadarkoli do sklenitve najemne pogodbe.

Ponudniki so vezani na ponudbo najmanj 90 dni od dneva, ki je določen kot skrajni rok za predložitev ponudb.

VIII. Informacije

Vsa pojasnila v zvezi z najemom dobite v Službi za investicije in ravnanje s stvarnim premoženjem pri Miranu Zupanu, telefon (01) 369 5928, e-pošta miro.zupan@gov.si, oziroma osebno na naslovu Ministrstvo za kulturo, Maistrova 10, Ljubljana.

dr. Uroš Grilc
minister

Ponudba (PR-1)

Na osnovi javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem **KULTURNEGA SPOMENIKA DRŽAVNEGA POMENA PREDJAMA – GRAD JAMA (EŠD 569)** dajemo ponudbo, kot sledi:

Številka ponudbe: _____

Datum: _____

I. Ponudnik

NAZIV PONUDNIKA:

NASLOV PONUDNIKA:

KONTAKTNA OSEBA:

ELEKTRONSKI NASLOV KONTAKTNE OSEBE:

TELEFON:

TELEFAKS:

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA PONUDNIKA:

MATIČNA ŠTEVILKA PONUDNIKA:

ŠT. TRANSAKCIJSKEGA RAČUNA:

POOBLAŠČENA OSEBA ZA PODPIS PONUDBE IN POGODBE:

II. Vrednost ponudbe:

V skladu z razpisno dokumentacijo smo pripravljene plačevati naslednjo letno najemnino..... % od letnih prihodkov od nepremičnine, vendar najmanjevrov letno.

Izjavljam, da sem razpisne pogoje proučil, se z njimi strinjam, po njih oddajam ponudbo in soglašam, da bodo ti pogoji v celoti sestavni del ponudbe in na njeni podlagi sklenjene najemne pogodbe, kakor tudi, da so vsi podatki v moji ponudbi resnični.

Kraj in datum:

Ponudnik:

Žig in podpis:

Razvojni program, vsebinski in terminski načrt vzdrževanja (PR-2)

Prezentacija kulturnega spomenika naj poveča njegovo prepoznavnost in tako prispeva k njegovi čim boljši ohranitvi. S povečanjem prepoznavnosti kulturnega spomenika bo zanimivejša tudi turistična ponudba celotne regije. Poti doseganja tega cilja mora vsak zainteresiran najemnik opisati v svoji ponudbi (v razvojnem programu) in navesti:

- opis dejavnosti, ki bo potekala v kulturnem spomeniku,
- predvidene aktivnosti za vzpostavitev učinkovitega sodelovanja z lokalno skupnostjo in reševanja težav z dostopom in parkiranjem za obiskovalce (opis vsebinskega sodelovanja in načrt vlaganj v lokalno komunalno infrastrukturo za vsako leto predvidenega najema),
- predvidene promocijske aktivnosti, pričakovani rezultat izvedenih aktivnosti in način merjenja,
- predvidene aktivnosti za ozaveščanje o pomenu ohranjanja dediščine
- terminski in finančni načrt vzdrževanja kulturnega spomenika,

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-3)

Izjava o nekaznovanosti (PR-4)

Potrdilo ministrstva, pristojnega za pravosodje, o nekaznovanju ponudnika oziroma vseh njegovih zakonitih zastopnikov

ali

pooblastilo najemodajalcu, da za ta namen pridobi informacijo o njihovi nekaznovanosti:

Za namen javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem Predjamskega gradu **ponudnik** **pooblaščam Ministrstvo za kulturo Republike Slovenije, Maistrova 10, 1000 Ljubljana** da zaradi našega kandidiranja pridobi informacije o naši nekaznovanosti oziroma o nekaznovanosti vseh naših zakonitih zastopnikov.

Kraj in datum:

Ponudnik:

Žig in podpis:

Izjava o neuvedbi stečaja (PR-5)

Za namen javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem Predjamskega gradu **ponudnik** **izjavljam, da zoper nas** ni uveden ali začel postopek prisilne poravnave, stečajni postopek, likvidacijski postopek ali drug postopek, katerega posledica ali namen je prenehanje našega poslovanja, ali katerikoli drug postopek, podoben navedenim postopkom, in **pooblaščam Ministrstvo za kulturo Republike Slovenije, Maistrova 10, 1000 Ljubljana, da** zaradi našega kandidiranja o tem dejstvu pridobi informacije.

Kraj in datum:

Ponudnik:

Žig in podpis:

Izjava o kadrovski usposobitvi in izjava o javni dostopnosti (PR-6)

Za namen javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem Predjamskega gradu kot **ponudnik** **izjavljamo**, da bomo od sklenitve pogodbe in ves čas njenega trajanja zagotavljali ustrezno kadrovsko usposobljenost za upravljanje nepremične in premične dediščine, in sicer najmanj 1 strokovnjaka s področja zgodovine, najmanj 1 strokovnjaka s področja arheologije, najmanj 1 strokovnjaka s področja premične dediščine in najmanj 10 turističnih vodnikov z znanjem najmanj 2 tujih jezikov, pri čemer bodo vsi turistični vodniki skupaj govorili najmanj 6 tujih jezikov.

Izjavljamo, da bo grad razen v primeru izjemno neugodnih vremenskih razmer odprt vse dni v letu.

Kraj in datum:

Ponudnik:

Žig in podpis:

/VZOREC NAJEMNE POGODBE/

REPUBLIKA SLOVENIJA, Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, Ljubljana, matična št. 2399342000, ID-številka za DDV SI 70949417 (v nadaljevanju: upravljavec in najemodajalec), ki ga zastopa minister dr. Uroš Grilc,

in

_____, matična številka _____, ID-številka za DDV _____, TRR _____, odprt pri _____ (v nadaljnjem besedilu: najemnik), ki ga zastopa _____,

se dogovorita in skleneta naslednjo

POGODBO O NAJEMU KULTURNEGA SPOMENIKA PREDJAMA – GRAD JAMA

št. _____

I. UVODNE UGOTOVITVE

1. člen

Uvodne ugotovitve

Pogodbene stranki ugotavljata:

- ⁽¹⁾ da je bil kompleks Predjama – Grad Jama z odlokom Vlade Republike Slovenije razglašen za kulturni spomenik državnega pomena (Odlok o razglasitvi Gradu Jama za kulturni spomenik državnega pomena, Ur. list RS, št. 81/99, 55/02 in 54/03). Z Zakonom o lastninjenju kulturnih spomenikov v družbeni lastnini (ZLKSDL, Ur. list RS, št. 89/99 in 107/99 – popr.) je del kulturnega spomenika prešel v last Republike Slovenije;
- ⁽²⁾ da del kulturnega spomenika Predjama – Grad Jama (EŠD 569), ki je v lasti Republike Slovenije in ki ga upravlja Ministrstvo za kulturo, obsega zemljišča parc. št. 1582/87, 1582/90, 1582/95, 1582/96, 1582/97, 1808, 1809/1, 1809/3, 1809/4, 1810, 1811, 1883/1 in 2288/2, vse k. o. Bukovje;
- ⁽³⁾ da je po Sklepu Vlade Republike Slovenije o določitvi javne infrastrukture na področju kulture št. 634-07/2003-1 z dne 25. 9. 2003 in št. 62200-2/2007/3 z dne 25. 10. 2007 Stavbni kompleks Grad Jama – Muzej Predjama, k. o. Bukovje, parc. št. 1582/90, 1582/87, 1582/88, 1808, 1809/3, 1809/4, 1810, 1811, 1883/1 in 2288/2, k. o. Bukovje, javna infrastruktura na področju kulture;
- ⁽⁴⁾ da so predmet oddaje v najem vse nepremičnine iz druge alineje tega člena;
- ⁽⁵⁾ da na podlagi 4. člena ZLKSDL kulturne spomenike v lasti Republike Slovenije upravlja Ministrstvo za kulturo, najemodajalec po tej pogodbi, neposredno;
- ⁽⁶⁾ da lahko najemodajalec skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS, Uradni list RS, št. 86/10, 75/12 in 47/13) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (USPDSLS, Uradni list RS, št. 34/11, 42/12 in 24/13) nepremično premoženje, ki ga ne potrebuje nobeden od drugih upravljavcev in ga upravljavec ni predvidel za postopek razpolaganja, odda v najem po postopku, kot ga predvidevata ZSPDSLS in Uredba;
- ⁽⁷⁾ da je nepremičnine, ki se kot del kulturnega spomenika Predjama – Grad Jama, oddajajo v najem po tej pogodbi, 29. 3. 2011 ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin dr.

Dušan Zupančič in da po preveritvi vrednosti navedenih nepremičnin poštena vrednost predmetnih nepremičnin na dan 29. 3. 2011 znaša 946.928 EUR;

- ⁽⁸⁾ da je bil 25. 4. 2008 na spletnih straneh Ministrstva za okolje in prostor na podlagi Uredbe o koncesiji za rabo naravnih vrednot Postojnski jamski sistem in Predjamski jamski sistem objavljen javni razpis za izbor koncesionarja ter da je bila kot koncesionar izbrana družba Turizem Kras, d. d., Postojna (sedaj Postojnska jama, d. d.);
- ⁽⁹⁾ da je najemodajalec z metodo javnega zbiranja ponudb izvedel postopek oddaje nepremičnine iz 3. alineje tega člena v najem;
- ⁽¹⁰⁾ da je bila _____ v Uradnem listu RS, št. _____ pod številko objave _____ objavljena javna ponudba, na podlagi katere je bila ponudba najemnika št. _____ z dne _____ izbrana kot najugodnejša ponudba.

2. člen

Kavza

Poslovni namen obeh pogodbenih strank, brez katerega pogodba ne bi bila sklenjena, je ohranjanje, varstvo in primerno predstavljanje kulturnega spomenika Predjama – Grad Jama, ki je v lasti Republike Slovenije, in sicer tako, da se v njem opravlja dejavnost, ki bo povečala razvojne možnosti kraja in omogočala redno vzdrževanje kompleksa, ki bo ostal javno dostopen.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da se nepremičnine po tej pogodbi oddajajo v najem zaradi smotrnega gospodarjenja z njimi, prezentacije kulturne dediščine in omogočanja različnih kulturnih, gostinskih, turističnih ali športnih dejavnosti.

II. PREDMET POGODBE

3. člen

Najemodajalec in najemnik se s to pogodbo dogovorita o obsegu nepremičnin, ki se s to pogodbo oddajo v najem, pogojih najema in pravicah in obveznostih najemnika pri opravljanju dejavnosti v najetih nepremičninah. Najemodajalec in najemnik se izrecno dogovorita, da mora najemnik izpolniti tudi vse obveznosti iz razvojnega programa kot zahtevanega dela razpisne dokumentacije za izbiro najemnika za dolgoročni najem dela kulturnega spomenika Predjama – Grad Jama št. _____ z dne _____ (v nadaljevanju: razpisna dokumentacija) in razvojnega programa kot dela ponudbe najemnika št. _____ z dne _____ (v nadaljevanju: ponudba najemnika), ki sta skupaj z vsemi prilogami sestavni del te pogodbe.

4. člen

Predmet najema

Pogodbeni stranki se na podlagi ponudbe najemnika in razpisne dokumentacije dogovorita, da so predmet najema premičnine in naslednje nepremičnine dela kulturnega spomenika Predjama – Grad Jama, ki so last Republike Slovenije, ki jih najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v najem:

1. parc. št. 1582/95, travnik v izmeri 5038 m²,
2. parc. št. 1582/96, travnik v izmeri 586 m²,
3. parc. št. 1582/87, zelenica v izmeri 2740,00 m²,
4. parc. št. 1582/90, poslovna stavba v izmeri 486,00 m², ID-št. 90-1 (stavba na naslovu Predjama št. 1, Predjama), ki v naravi predstavlja grad,
5. parc. št. 1808, dvorišče v izmeri 240,00 m² in stanovanjska stavba v izmeri 207,00 m², ID-št. 101-1 (stavba na naslovu Predjama št. 14, Predjama), ki v naravi predstavlja nekdanjo grajsko kaščo,
6. parc. št. 1809/1, travnik v izmeri 2385 m²,

7. parc. št. 1809/3, funkcionalni objekt v izmeri 97,00 m²,
8. parc. št. 1809/4, funkcionalni objekt v izmeri 133,00 m²,
9. parc. št. 1810, poslovna stavba v izmeri 52,00 m²,
10. parc. št. 1811, poslovna stavba v izmeri 8,00 m²,
11. parc. št. 1883/1, parkirišče v izmeri 930,00 m²,
12. parc. št. 2288/2, pot v izmeri 899,00 m²,
13. parc. št. 1582/97, gozd v izmeri 3511,00 m², neplodno zemljišče v izmeri 1842,00 m² in
neplodno zemljišče v izmeri 3158,00 m²,
vse katastrska občina Bukovje (2474).

5. člen

Odgovornost za stvarne napake

Najemnik si je predmet najema ogledal in izrecno izjavlja, da sta mu v naravi natančno poznani stanje in površina nepremičnin. Najemnik izjavlja, da ne bo uveljavljal kakršnihkoli zahtevkov, izpodbijal pogodbe ipd. iz naslova razlik v površinah najema ali iz naslova morebitnih drugih stvarnih napak predmeta najema.

6. člen

Prezem predmeta najema v posest

Za začetek najema se šteje dan, ko najemnik prevzame premožnine in nepremičnine v posest. Prezem v posest se opravi najpozneje trideseti (30.) dan po uveljavitvi najemne pogodbe. O prevzemu se sestavi primopredajni zapisnik, ki ga podpišeta pooblaščenca obeh pogodbenih strank.

III. OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI NAJEMNIKA

7. člen

Vrste dejavnosti

Pogodbeni stranki soglašata, da ima najemnik pravico in dolžnost najeti objekt uporabljati za opravljanje dejavnosti in na način, kot je opredeljeno v tej pogodbi, ponudbi najemnika (zlasti priloženem razvojnem programu) in razpisni dokumentaciji.

Najemnik se zaveže, da v najetem objektu ne bo opravljal drugih dejavnosti oziroma bo za njihovo opravljanje pridobil predhodno soglasje najemodajalca.

Najemnik se zavezuje, da bo opravljal dejavnost na visoki kakovostni ravni, ki bo usklajena z reprezentativno lokacijo, namenom in ambientom kulturnega spomenika Predjama – Grad Jama v skladu s programskimi izhodišči, določenimi v razpisni dokumentaciji.

8. člen

Pridobitev dovoljenj za opravljanje dejavnosti

Najemnik se zavezuje na lastne stroške pridobiti vsa potrebna upravna in druga dovoljenja za opravljanje dejavnosti v najetem objektu.

9. člen

Spoštovanje drugih predpisov in dokumentov pri opravljanju dejavnosti in upravljanju objekta

Najemnik mora upoštevati pogoje, ki veljajo za poseben varstveni režim kulturnega spomenika Predjama – Grad Jama. Najemnik mora upoštevati predvsem naslednje akte:

- Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju Občine Postojna (Ur. l. RS, št. 30/91-1261 in Primorske novice 29/84-227),
- Odlok o razglasitvi Gradu Jama za kulturni spomenik državnega pomena (Ur. l. RS, št. 81/99, 55/02 in 54/03) in predpise s področja varstva kulturne dediščine,
- Uredbo o koncesiji za rabo naravnih vrednot Postojnski jamski sistem in Predjamski jamski sistem (Ur. l. RS, št. 77/02 in 66/07) in predpise s področja varstva narave,
- predpise s področja urejanja prostora.

Najemnik se mora sam poučiti o pogojih za upravljanje in posege v predmete najema ter se odpoveduje kakršnimkoli zahtevkom do najemodajalca iz naslova nepoznavanja predpisov ter drugih pravnih ali dejanskih okoliščin. Najemnik je tudi seznanjen, da ima koncesionar iz 8. alineje 1. člena te pogodbe na podlagi Uredbe o koncesiji za rabo naravnih vrednot Postojnski jamski sistem in Predjamski jamski sistem v okviru podeljene koncesije pravico do rabe stvari, ki služijo rabi naravnih vrednot za namene vodenja po jamah in so v jamah ali neposredno ob vhodih v jame in so v lasti države. Glede na navedeno se najemnik zaveže, da koncesionarja ne bo oviral pri rabi naravnih vrednot, glede katerih je za vodenje po jamah treba zagotoviti dostop preko nepremičnin, ki so predmet najema po tej pogodbi.

IV. DRUGI POGOJI NAJEMA

10. člen

Prepoved vznemirjanja

Najemnik mora predmet najema uporabljati tako, da po nepotrebnem ne vznemirja drugih posestnikov nepremičnin v območju kulturnega spomenika ter jim ne povzroča škode. Če zaradi posegov ali kakršnihkoli drugih ravnanj najemnika drugi posestniki nepremičnin na območju kulturnega spomenika Predjama – Grad Jama ali katerekoli druge osebe od najemodajalca uveljavljajo kakršnekoli zahtevke, je najemnik dolžan najemodajalcu povrniti vso škodo in druge stroške, ki so mu zaradi takšnih zahtevkov nastali. Najemnik je v morebitnih postopkih zoper najemodajalca dolžan sodelovati na njegovi strani kot stranski udeleženec ali stranka na lastne stroške. Najemodajalec bo najemnika o tovrstnih zahtevkih nemudoma obvestil in mu izročil vse listine, ki se nanašajo na zahtevek.

11. člen

Vzdrževanje predmeta najema

V času trajanja te pogodbe najemnika bremenijo obratovalni stroški, ki obsegajo stroške ogrevanja, dnevnega čiščenja, vodarine in kanalščine, elektrike, odvoza smeti, varovanja, nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oziroma davka, ki bi nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča nadomestil, zavarovanja, stroške upravljanja in morebitne druge obratovalne stroške.

Najemnik je dolžan vzdrževati predmet najema kot dober najemnik. Najemodajalca je dolžan obveščati o vseh pravno in dejansko relevantnih dejstvih, ki se nanašajo na predmet najema, ter takoj obveščati najemodajalca o vsaki nevarnosti, ki bi lahko ogrozila predmet najema, predvsem pa so njegove obveznosti po tej pogodbi:

- kot dober najemnik, ki se zaveda enkratnosti zaupane mu kulturne dediščine, zagotoviti take pogoje pri prezentaciji, da dediščina, ki je predmet najema, v nobenem primeru ne bo ogrožena,

najemnik je dolžan v času trajanja te pogodbe na svoje stroške redno vzdrževati predmet najema in ga uporabljati skladno s spomeniško varstvenimi usmeritvami pristojne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine v Novi Gorici, da se spomeniške lastnosti ne bodo poslabšale.

Stranki pogodbe se skladno z določbo 4. člena Zakona o notariatu v zvezi z 20.a členom Zakona o izvršbi in zavarovanju dogovorita, da je ta notarski zapis neposredno izvršljiv in najemnik kot

zavezanec izrecno soglaša z neposredno izvršljivostjo tega zapisa v delu, ki se nanaša na njegovo obveznost plačila stroškov, kot je določeno v tem členu notarskega zapisa najemne pogodbe.

Najemnik se zavezuje, da bo predmet najema uporabljal s skrbnostjo dobrega gospodarja in bo na svoje stroške odpravil vse morebitne poškodbe in okvare.

Predmet najema mora biti ves čas najema usposobljen za opravljanje dejavnosti, določene skladno s to pogodbo.

12. člen

Zavarovanje predmeta najema

Najemnik mora predmet najema na svoje stroške zavarovati za vse običajne rizike v korist najemodajalca (najmanj pa za požar, vlom, potres, poplavo oz. druge izlive vode, odgovornost imetnika oz. upravljavca objekta za škodo, povzročeno tretjim osebam), in sicer od dneva uveljavitve te pogodbe dalje. Najemnik se zavezuje zavarovalno polico, vinkulirano na najemodajalca, izročiti najemodajalcu v 30 dneh po sklenitvi zavarovanja in najpozneje v treh mesecih od uveljavitve te pogodbe. Pred sklenitvijo zavarovanja mora od najemodajalca pridobiti soglasje k zavarovalnim vsotam za posamezne rizike, pri čemer je najnižja zavarovalna vsota 20 % ocenjene vrednosti posameznega objekta, ki je predmet najema.

Ob morebitnem nastanku škodnega primera mora najemnik storiti vse potrebno, da najemodajalec čim prej pride do nadomestila škode.

13. člen

Zagotavljanje ustrezne kadrovske usposobljenosti in javne dostopnosti

Najemnik bo od sklenitve pogodbe in ves čas njenega trajanja zagotavljal ustrezno kadrovske usposobljenost za upravljanje dediščine.

Najemnik se zavezuje, da bo grad razen občasno pozimi v primeru izjemno neugodnih vremenskih razmer in v času, ko bi se skladno s to pogodbo izvajale investicije, odprt vse dni v letu.

14. člen

Obveznost medsedbojnega sodelovanja in obveščanja

Pogodbene stranki se morata sprotno medsebojno obveščati o nastanku vseh okoliščin, ki bi lahko vplivale na izpolnjevanje pogodbenih obveznosti po tej pogodbi oziroma na prenehanje te pogodbe.

15. člen

Izvajanje razvojnega programa

Najemnik mora uresničevati razvojni program, ki je kot bistveni del ponudbe najemnika sestavni del te pogodbe, še posebej mora vsako leto sofinancirati lokalno komunalno infrastrukturo najmanj v obsegu, zapisanem v razvojnem programu.

Stranki pogodbe se skladno z določbo 4. člena Zakona o notariatu v zvezi z 20.a členom Zakona o izvršbi in zavarovanju dogovorita, da je ta notarski zapis neposredno izvršljiv in najemnik kot zavezanec izrecno soglaša z neposredno izvršljivostjo tega zapisa v delu, ki se nanaša na njegovo obveznost sofinancirati lokalno komunalno infrastrukturo, kot je določeno v tem členu notarskega zapisa najemne pogodbe.

16. člen

Pogoji za poseg v objekt najema

Najemnik sme na objektu izvajati posege le v obsegu in na način, ki ustreza varstvenemu režimu kulturnega spomenika državnega pomena Predjama – Grad Jama (EŠD 569) in sprejetim prostorskim aktom.

17. člen

Izvajanje investicij

Investicije v Predjamski grad so dolžnost najemodajalca, ki jih bo opravil skladno s svojimi zmožnostmi.

Najemnik lahko na podlagi te pogodbe prejme vsa pooblastila, da pri pristojnih organih v imenu najemodajalca pridobi vsa potrebna dovoljenja, pri čemer se najemodajalec zaveže sodelovati.

V. NAJEMNINA

18. člen

Najemnina

Pogodbeni stranki se dogovorita, da znaša letna najemnina za predmet najema iz 4. člena te pogodbe .. % ustvarjenega letnega prihodka od vstopnin za ogled in drugih prihodkov, ustvarjenih z rabo predmeta najema, vendar ne manj kot EUR letno.

19. člen

Način plačevanja najemnine

Najemnina se poravnava z mesečnimi nakazili akontacije najemnine v znesku 12.500 EUR za vsak mesec najema na podračun najemodajalca do 10. v mesecu za prejšnji mesec.

Najemnik je do 31. 7. tekočega leta dolžan najemodajalcu predložiti revidirano letno poročilo za preteklo leto, iz katerega so razvidni prihodki od predmeta najema. Ob oddaji revidiranega revizijskega poročila o poslovanju za preteklo leto se poravna še morebitna razlika na podračun najemodajalca.

Če najemodajalec dvomi o verodostojnosti podatkov, ki mu jih predloži najemnik, sme imenovati neodvisnega revizorja, ki bo izdelal poročilo o višini prihodkov od najetih nepremičnin. Najemnik mora imenovanemu revizorju omogočiti vpogled v poslovne listine.

Stranki pogodbe se skladno z določbo 4. člena Zakona o notariatu v zvezi z 20.a členom Zakona o izvršbi in zavarovanju dogovorita, da je ta notarski zapis neposredno izvršljiv in najemnik kot zavezanec izrecno soglaša z neposredno izvršljivostjo tega zapisa v delu, ki se nanaša na njegovo obveznost plačila najemnine, kot je določeno v tem členu notarskega zapisa najemne pogodbe.

20. člen

Stroški uporabe, javnopravna bremena

Najemnina iz 20. člena ne vključuje stroškov uporabe stavbnega zemljišča oziroma davka, ki bi ga ta nadomestil, stroškov zavarovanj, obratovalnih stroškov, stroškov rednega vzdrževanja (izvedba manjših popravil in del na objektu ali v prostorih, ki so v objektu, kot so prepleskanje, popravilo vrat, oken, zamenjava poda, zamenjava stavbnega pohištva s pohištvom enakih dimenzij in podobno) in vseh drugih stroškov, ki jih pogojuje uporaba objekta najema.

Navedeni stroški izključno in v celoti bremenijo najemnika. Najemodajalca razen investicij ne bremenijo nikakršni stroški v zvezi s premoženjem, oddanim v najem najemniku.

VI. GARANCIJA

21. člen

Garancija za pravilno in pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti

Najemnik mora za zavarovanje pravilne in pravočasne izvedbe pogodbenih obveznosti v 5 delovnih dneh po podpisu te najemne pogodbe najemodajalcu predložiti nepreklicno bančno garancijo, unovčljivo na prvi poziv, v višini 200.000 EUR. Garancija mora veljati 5 let od dneva predložitve garancije najemodajalcu, po njenem izteku je treba predložiti novo, za nadaljnjih pet let.

Najemodajalec lahko zavrne bančno garancijo, če jo je izdala neustrezna banka oz. banka, ki ni vredna zaupanja.

VII. TRAJANJE NAJEMNE POGODBE

22. člen

Trajanje najemne pogodbe

Ta pogodba se sklepa za določen čas od 1. 11. 2013 do 31. 12. 2028.

VIII. PRENEHANJE NAJEMNE POGODBE

23. člen

Splošno o prenehanju

Najem preneha:

- z iztekom trajanja najemne pogodbe, če ta pogodba ni podaljšana,
- z izredno odpovedjo pogodbe,
- na podlagi pisnega sporazuma pogodbenih strank.

24. člen

Izredna odpoved pogodbe s strani najemodajalca

Najemodajalec lahko predčasno odpove pogodbo, če:

- najemnik tudi po opominu najemodajalca ne plačuje najemnine pravočasno,
- najemnik tudi po opominu najemodajalca ne izpolnjuje zavez iz razvojnega načrta (sofinanciranje lokalne komunalne infrastrukture najmanj v obsegu, zapisanem v razvojnem programu ...),
- najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja predmet najema v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda,
- najemnik tudi po opominu najemodajalca ne zagotovi ustrezne kadrovske usposobljenosti ali javne dostopnosti,
- najemnik po poteku petih let ne predloži nove bančne garancije za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti z veljavnostjo za novih pet let,
- drugače huje krši določila te pogodbe.

V odpovedi morajo biti navedeni odpovedni razlog, dan najemnikove izselitve in dan izročitve predmetov najema v posest najemodajalca.

25. člen

Izredna odpoved pogodbe s strani najemnika

Najemnik lahko predčasno odpove pogodbo, če:

- najemodajalec v nasprotju s pogodbo v razumnem roku ne opravi investicije, potrebne zaradi odprave oziroma preprečitve nastanka občutnejše škode na predmetu najema (npr. zaščita gradu pred padajočim kamenjem – zaščita brežin),
- najemodajalec tudi po opominu najemnika ne zagotavlja svoje sodelovalne dolžnosti po tej pogodbi.

IX. PROTİKORUPCIJSKO DOLOČILO

26. člen

Če je kdo v imenu ali na račun najemnika predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju najemodajalca obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla iz te pogodbe ali
- sklenitev te pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali
- opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je najemodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju najemodajalca, uporabniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku, je ta pogodba nična.

Najemodajalec bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov glede njegovega domnevnega nastanka začel ugotavljati pogoje ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka tega člena oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

27. člen

Predaja objekta

Ob prenehanju najemnega razmerja najemnik vrne najemodajalcu v posest predmet najema, opredeljen v 4. členu te pogodbe.

Po prenehanju najema je najemnik dolžan vrniti vse v najem vzete stvari v enakem stanju, kot jih je prevzel, upoštevajoč spremembe, ki so nastale zaradi vzdrževanja oziroma normalne rabe stvari.

Najemnik sme odstraniti in odpeljati tiste pritikline, opremo in premičnine, ki so njegova last in jih je mogoče odstraniti brez poškodbe substance nepremičnine.

Pogodbeni stranki o predaji objekta naredita primopredajni zapisnik, v katerem ugotovita stanje nepremičnin.

Stranke pogodbe se skladno z določbo 4. člena Zakona o notariatu v zvezi z 20.a členom Zakona o izvršbi in zavarovanju dogovorijo, da je ta notarski zapis neposredno izvršljiv in najemnik kot zavezanec izrecno soglaša z neposredno izvršljivostjo tega zapisa v delu, ki se nanaša na njegovo obveznost izročitve predmeta najema v posest najemodajalcu, kot je določeno v tem členu notarskega zapisa najemne pogodbe.

X. KONČNE DOLOČBE

28. člen
Skrbniki pogodbe

Skrbniki pogodbe:

- s strani najemodajalca: Alenka Kuševič in Nada Zoran,
- s strani najemnika:

Za morebitno spremembo skrbnika pogodbe ni potreben dodatek k pogodbi, zadostuje, da se sopogodbenika o spremembi obvestita pismeno.

29. člen
Spremembe pogodbe

Sprememba te pogodbe je mogoča samo na podlagi sporazuma strank v pisni obliki z aneksom k tej pogodbi.

30. člen
Pristojno sodišče in uporaba prava

Vse morebitne spore, ki bi nastali pri izvajanju te pogodbe, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. Če to ne bo možno, bo spore iz te pogodbe reševalo stvarno pristojno sodišče. Za presojo pogodbenega razmerja iz te pogodbe se uporablja slovensko pravo.

31. člen
Število izvodov pogodbe

Ta najemna pogodba je sestavljena v 6 enakih izvodih, od katerih prejme najemodajalec 4 izvode in najemnik 2 izvoda.

32. člen
Nastop veljavnosti pogodbe

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Najemnik:

Najemodajalec:
REPUBLIKA SLOVENIJA

dr. Uroš Grilc
minister