



Zavod za turizem Šaleške doline, Stari trg 3, 3320 Velenje, objavlja na podlagi 49. in 64. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18, v nadaljevanju: uredba) naslednje

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO NEPREMIČNINE V NAJEM
gostinski lokal v Vili Bianca**

I. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb (najemodajalca):

Zavod za turizem Šaleške doline, Stari trg 3, 3320 Velenje

Lastnik nepremičnine: Mestna občina Velenje, upravljavec: Zavod za turizem Šaleške doline

Postopek javnega zbiranja ponudb vodi komisija, imenovana s sklepom direktorice Zavoda za turizem Šaleške doline, št. 3526-0001/2025, z dne 26. 8. 2025, ki jo sestavljajo Alenka Kikec, Alenka Rednjak, Urška Gaberšek, Vesna Zager in Olivera Filipovič (v nadaljevanju: pristojna komisija).

II. Predmet najema:

Predmet najema je gostinski lokal v skupni izmeri 360,90 m² v pritličju objekta Vila Bianca, na naslovu Stari trg 3 v Velenju, ki stoji na nepremičnini z ID znakom parcela 964 3158/1, ID stavbe 1448, in sicer:

- gostinski lokal v izmeri 51,14 m²,
- shramba in sanitarije na dvorišču objekta v izmeri 61,56 m²,
- zaprta terasa – dvorišče v izmeri 75 m² in
- zgornja odprta terasa v izmeri 173,20 m².

Gostinski lokal je opremljen in primeren za pričetek obratovanja.

III. Izhodiščna najemnina

Izhodiščna mesečna najemnina za predmet najema znaša 1.200,00 EUR (brez DDV) in je določena na podlagi Cenitvenega poročila, ki ga je v avgustu 2025 izdelal stalni sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke, Anton Apat. V najemnino niso vključeni stroški tekočega vzdrževanja, obratovalni stroški in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ti stroški so izključno stvar in breme najemnika.

Predmet najema se oddaja v najem za opravljanje gostinske dejavnosti in organiziranje kulturnih dejavnosti.

IV. Pogoji najema

1. *Trajanje najema:* najemna pogodba se sklene za dobo petih (5) let.
2. *Dovoljena dejavnost:* Sprejemljiva je mirna gostinska dejavnost, ki kot obveznost vključuje izvajanje gostinskih storitev, kot je točenje pijače, priprava in strežba jedi skladno s sanitarnimi predpisi. Najemnik se zaveže:
 - zagotavljati ustrezno urejenost osebja in prostora v lokalu, primerno protokolarnemu objektu Vile Bianca,
 - organizirati prireditve ter izvajati gostinske storitve v času prireditev, ki jih v Vili Bianca organizira Mestna občina Velenje, Zavod za turizem Šaleške doline ali drugi,
 - samostojno zagotoviti vse pogoje za obratovanje gostinskega lokala,
 - spoštovati obratovalni čas, ki ga določi najemodajalec in je predvidoma vsak dan najmanj od 8. do 22. ure, ob sobotah, nedeljah in praznikih pa od 9. do 17. ure,
 - omogočiti vzdrževalcem skupnih prostorov in naprav dostop do prostorov, kjer se nahajata klimatska naprava in toplotna podpostaja.

3. *Varščina za poravnavo morebitne škode:* Najemnik je dolžan ob podpisu pogodbe položiti varščino v višini 3.000 EUR. Varščina služi za poravnavo morebitne škode, nastale zaradi malomarnega ravnanja najemnika, in se lahko vnovči za stroške sanacije, ki jih izvede najemodajalec. Ob poteku pogodbe se varščina vrne v celoti, če ob pregledu nepremičnine ni ugotovljene škode, povzročene zaradi malomarnosti najemnika.
4. *Embalaža:* Ponudnik mora za opravljanje gostinskih storitev uporabljati stekleno, keramično, papirnato, kartonsko ali leseno embalažo oziroma embalažo iz biološko razgradljive plastike po standardu SIST EN 13432/EN 14995.
5. *Investicijska vlaganja:* Gostinski lokal je opremljen in je primeren za takojšnji začetek opravljanja gostinske dejavnosti. Najemnik lahko prevzema investicijska vlaganja v gostinski lokal, vendar se stroški teh vlaganj in vlaganj v premično opremo (npr. točilni pult, notranja oprema lokala in oprema terase) ne poračunavajo z najemnino. Najemnik mora pri vlaganjih v objekt ravnati kot dober gospodar. Pred izvedbo investicijskih vlaganj mora najemnik pridobiti soglasje najemodajalca, pri izvedbi vlaganj pa ima najemodajalec pravico do nadzora.
6. *Ime lokala in celostna podoba:* Ime gostinskega lokala je last prejšnjega najemnika, zaradi česar si izbrani najemnik, v kolikor bo želel poslovati pod tem imenom, pridobi soglasje prejšnjega najemnika in uredi razmerja z njim.
V kolikor bo želel najemnik spreminjati celostno podobo gostinskega lokala, mora za to pridobiti soglasje najemodajalca.
7. *Vzdrževanje in stroški obratovanja:* Najemnik bo prevzemal obveznosti za tekoče vzdrževanje predmeta najema in vgrajene opreme ter zamenjavo opreme, ki se poškoduje zaradi zunanjih vplivov (udarcev, nepravilne uporabe ali drugo). Tekoče vzdrževanje in vlaganje v dejavnost, ki jo bo najemnik opravljal, je izključno stvar in breme najemnika. Najemnik je dolžan poleg najemnine redno plačevati tudi stroške obratovanja (električna energija, ogrevanje, čiščenje, porabljena voda, odvoz odpadkov, telefon, varovanje in drugo). Najemnik s sklenitvijo najemne pogodbe postane zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oziroma drugega ustreznega zakonsko veljavnega davka.
8. *Urejanje in čistoča:* Najemnik je dolžan skrbno ravnati z inventarjem ter zagotavljati:
 - redno čiščenje odprte terase, stopnišča do terase in steklene strehe zimskega vrta,
 - zalivanje dreves na terasi,
 - enoten videz senčnikov na terasi (v bež barvi, brez reklamnih potiskov)
 - prost dostop pri zadnjem vhodu v objekt (dovoljeno je le kratkotrajno parkiranje)
 - ločevanje in odvoz kosovnih odpadkov.
9. *Začetek dejavnosti:* Najemnik se zaveže, da bo z opravljanjem gostinske dejavnosti v predmetu najema pričel najkasneje v roku enega meseca od podpisa najemne pogodbe, pri čemer pa obveznosti najemnika iz najemne pogodbe prično teči z dnem podpisa pogodbe.
10. *Plačilo najemnine:* Izbrani najemnik je dolžan mesečno plačevati najemnino in stroške obratovanja v roku petnajst dni od dneva izdaje računa s strani najemodajalca, DDV bremeni najemnika. Plačilo mesečne najemnine in stroškov obratovanja sta bistveni sestavini najemne pogodbe.

V. Pogoji sodelovanja v postopku javnega zbiranja ponudb za oddajo nepremičnine v najem:

1. Ponudbo lahko predložijo fizične ali pravne osebe, ki resnost svoje ponudbe izkažejo s plačilom varščine v višini ene izhodiščne mesečne najemnine na transakcijski račun Zavoda za turizem Šaleške doline, na podračun EZR ZTŠD, št.: SI56 0133 3600 0001 119, sklic SI00 2025-01092025. Znesek varščine se v nobenem primeru ne obrestuje. Uspelemu ponudniku bo varščina obračunana pri najemnini, neuspehim pa bo vrnjena v roku 15 dni od izbire najugodnejšega ponudnika.
2. Na javnem zbiranju ponudb lahko sodelujejo ponudniki, ki imajo poravnane vse davke in prispevke.
3. Na javnem zbiranju ponudb lahko sodelujejo ponudniki, ki so najmanj dve leti registrirani za opravljanje dejavnosti, s katero kandidirajo na razpisu (področje I – Gostinstvo).
4. Ponudbo lahko oddajo ponudniki, ki v zadnjih šestih mesecih niso imeli blokade TRR (pravna oseba mora priložiti potrdila, ki jih izdajo institucije v njeni državi enakovredne institucijam, od katerih se zahteva potrdila za slovenske pravne osebe, kolikor takega potrdila ne more pridobiti, pa lastno izjavo, overjeno pri notarju ali na Upravni enoti, s katero pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja, da v zadnjih šestih mesecih ni imela blokade TRR).
5. Na javno zbiranje ponudb se lahko odzovejo ponudniki, ki imajo do Zavoda za turizem Šaleške doline in Mestne občine Velenje poravnane vse obveznosti.
6. Ponudba se bo štela za popolno, če bo ponudnik predložil:
 - a. Izpolnjen obrazec Podatki o ponudniku (Priloga št. 1);



- b. Izpolnjen in podpisan obrazec Izjava o sprejemu pogojev javnega zbiranja ponudb (Priloga št. 2);
- c. Parafiran in žigosan vzorec najemne pogodbe (Priloga št. 3);
- d. Izpolnjena izjava ponudnika, da ponudba velja še 90 dni od dneva odpiranja ponudb (Priloga št. 4);
- e. Ponujeno najemnino, ki ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine (Priloga št. 5);
- f. Ponudbo ter program kulturnih dejavnosti in ostalih aktivnosti na obrazcu Ponudba (Priloga št. 6);
- g. Izjavo, da je ponudnik registriran za opravljanje gostinske dejavnosti vsaj dve leti pred dnevom oddaje ponudbe (Priloga št. 7);
- h. Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih, staro največ 30 dni;
- i. Izpisek iz sodnega registra ali druge ustrezne evidence, star največ 30 dni;
- j. Potrdilo o plačilu varščine na podračun EZR ZTŠD, št.: SI56 0133 3600 0001 119 v višini izhodiščne mesečne najemnine z obveznim sklicem na št. SI00 2010-09092020; namen plačila: plačilo varščine (OTHR)
- k. Pooblastilo v primeru, da se ponudba poda po pooblaščenju;
- l. Soglasje, da se ponudnik strinja z obdelavo osebnih podatkov (priloga št. 9).

Potrdila in dokazila ne smejo biti starejša od 30 dni pred dnevom, ko je ponudnik oddal ponudbo.

Pri javnem zbiranju ponudb ne morejo sodelovati cenilci in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu sedmega odstavka 51. člena ZSPDSLS-1. Za povezano osebo se 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 kakršnemkoli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca).

VI. Merila za ocenjevanje ponudb

Merila za izbiro najugodnejše ponudbe so:

Ponujena mesečna najemnina (največ 60 točk)

Ponudba hrane in pijače (največ 30 točk)

Program kulturnih dejavnosti in ostalih aktivnosti (največ 10 točk).

Tabela za ocenjevanje ponudb je v Prilogi št. 8 razpisne dokumentacije.

Število točk pri mesečni najemnini se izračuna z interpolacijo po formuli iz priloge št. 8. V primeru, ko je ponujena mesečna najemnina enaka izhodiščni, ponudba doseže 0 točk. Ostala merila se točkujejo glede na opis dejavnosti.

VII. Podpis pogodbe:

Najemna pogodba mora biti sklenjena najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika. Izbranemu ponudniku se najkasneje v roku 5 dni po izbiri pošlje najemna pogodba v podpis. Izbrani ponudnik mora najkasneje v roku 10 dni po prejemu pogodbe le-to podpisati in jo vrniti najemodajalcu. V primeru, da je več zainteresiranih ponudnikov, ki dosežejo enako število točk po merilih, bo najemodajalec z zainteresiranimi ponudniki opravil dodatna pogajanja o ceni.

Najugodnejši ponudnik bo pred sklenitvijo najemne pogodbe podpisal pisno izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena ZSPDSLS-1.

VIII. Ustavitev postopka:

Pristojna komisija lahko s soglasjem direktorice Zavoda za turizem Šaleške doline postopek javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem ustavi vse do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom



povrnejo izkazani stroški za prevzem razpisne dokumentacije in plačane varščine.

IX. Informacije in ogled predmeta najema:

Vsa pojasnila v zvezi z najemom in ogledom predmeta najema lahko zainteresirani ponudniki dobijo pri Oliveri Filipovič od ponedeljka do petka med 8. in 15. uro preko telefona 03 896 18 60. Besedilo razpisa, obrazci za pripravo ponudbe ter vzorec najemne pogodbe so objavljeni na spletni strani Zavoda za turizem Šaleške doline: www.visitsaleska.si in Mestne občine Velenje: www.velenje.si/javne-objave/javna-zbiranja-ponudb ter v pisni obliki na Zavodu za turizem Šaleške doline.

X. Kraj in čas javnega odpiranja prejetih ponudb:

K odpiranju ponudb lahko pristopi vsak ponudnik oz. njegov pooblaščenec, ki je pravočasno oddal ponudbo. Odpiranje ponudb je javno in bo potekalo v prostorih Zavoda za turizem Šaleške doline, Stari trg 3, 3320 Velenje, v mansardi dne 24. 9. 2025 z začetkom ob 11:00 uri.

XI. Postopek izbire najugodnejšega ponudnika

Javno zbiranje ponudb se izvaja v skladu z ZSPDSLS-1 in Uredbo.

- upoštevane bodo vse ponudbe, ki bodo pravočasno prispele v zaprtih in pravilno izpolnjenih kuvertah na naslov: Zavod za turizem Šaleške doline, Stari trg 3, 3320 Velenje, **do vključno 22. 9. 2025 do 12:00 ure**. Na prednji strani kuverte mora biti navedeno »NE ODPIRAJ – ponudba za najem gostinskega lokala v Vili Bianca«. Na zadnji strani kuverte mora biti naveden naziv in naslov ponudnika;
- pri izbiri najugodnejšega ponudnika bodo upoštevane le ponudbe, ki bodo izpolnjevale vse razpisne pogoje;
- nepravočasne in nepopolne ponudbe bo komisija izločila in o tem obvestila ponudnike;
- ponudbe pod izhodiščno najemnino in ponudbe, ki ne bodo vsebovale izjave o sprejemu pogojev najema, ne bodo upoštevane;
- ponudniki bodo o izbiri najugodnejšega ponudnika obveščeni v 5 dneh po izbiri;
- ponudniku, ki ni bil izbran, bo varščina brez obresti vrnjena v 15 dneh po izboru.

Datum: 1. 9. 2025

Številka: 3526-0001/2025

Zavod za turizem Šaleške doline
Alenka Kikec, direktorica



Priloge:

- podatki o ponudniku (priloga št. 1),
- izjava o sprejemu pogojev javnega zbiranja ponudb (priloga št. 2),
- vzorec najemne pogodbe (priloga št. 3),
- izjava o veljavnosti ponudbe (priloga št. 4),
- ponudba za najem gostinskega lokala (priloga št. 5),
- opis ponudbe v gostinskem lokalu (priloga št. 6),
- izjava o izvajanju gostinske dejavnosti (priloga št. 7),
- ocenjevalna tabela ponudb (priloga št. 8),
- soglasje, da se ponudnik strinja z obdelavo osebnih podatkov v postopku javnega zbiranja ponudb (priloga št. 9).