



Mestna občina Velenje, Titov trg 1, 3320 Velenje, objavlja na podlagi 51. in 62. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju ZSPDSLS-1, Ur. list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) in 16. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 31/18)

Javno zbiranje ponudb za oddajo nepremičnine v najem GOSTINSKO NASTANITVENI OBJEKT VILA HERBERSTEIN

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

Lastnik nepremičnine: D.S.U., Družba za svetovanje in upravljanje d. o. o., Dunajska cesta 160, 1000 Ljubljana.

Zakupnik, ki daje nepremičnino v podnajem: Mestna občina Velenje, Titov trg 1, 3320 Velenje.

Postopek javnega zbiranja ponudb vodi komisija, imenovana s sklepom župana Mestne občine Velenje, z dne 7. 11. 2025, ki jo sestavljajo Alenka Rednjak, Gabrijela Sušec, Tjaša Zupančič Bastič, Aleksandra Forštner, Alenka Kikec in Uroš Burič (v nadaljevanju: komisija). Organizator javnega zbiranja ponudb lahko zaradi nepredvidljivih dogodkov na katere nima vpliva spremeni sestavo komisije.

II. Predmet najema:

Predmet najema je delno opremljen gostinski objekt Vila Herberstein s teraso in okolico, na naslovu Kopališka cesta 1, Velenje, in sicer del nepremičnine z ID znakom parcela 964 2483 v izmeri 165 m² in nepremičnina z ID znakom parcela 964 2482/1, na kateri stoji stavba z ID 3627, s skupno površino 659 m², ki sestoji iz:

- kleti v kateri je kuhinja, pralnica, pomivalnica, garderoba za osebje, wc za osebje, prostor za približno 30 oseb,
- visokega pritličja v katerem so recepcija, dva toaletna prostora, točilnica za približno 20 oseb, manjša terasa, jedilnica za približno 30 oseb in večja jedilnica za približno 50 oseb,
- nadstropja s sejno sobo z balkonom ter štirimi namestitvenimi sobami,
- mansarde s tremi nastanitvenimi sobami.

Okolico objekta sestavljajo dovozna cesta, parkirišča ter tlakovane površine pred vhodom v objekt, ki služi kot terasa.

Tloris objekta je Priloga št. 10.

III. Izhodiščna najemnina

Izhodiščna mesečna najemnina za predmet najema znaša 2.800,00 EUR (brez DDV) in je določena na podlagi Cenitvenega poročila, ki ga je 24. 8. 2025 izdelal sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke, Anton Apat, univ. dipl. inž. grad. V najemnino niso vključeni stroški tekočega vzdrževanja, obratovalni stroški, stroški zavarovanja in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Ti stroški so izključno stvar in breme najemnika.



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

IV. Pogoji najema

1. Čas oddaje predmeta najema: najemna pogodba se sklene za nedoločen čas s šestmesečnim odpovednim rokom v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa. MOV kot najemodajalec ima predmet najema v zakupu od D.S.U. d.o.o., za 75 let od sklenitve zakupne pogodbe (torej do 24. 12. 2094) z možnostjo podaljšanja zakupa. V času zakupa ima MOV kot zakupnik (oz. najemodajalec) na predmetu zakupa predkupno pravico v primeru prodaje s strani lastnika nepremičnin D.S.U. d.o.o.;
2. Sprejemljiva dejavnost je mirna gostinska dejavnost, ki kot obveznost vključuje izvajanje gostinskih storitev, kot je točenje pijače ter priprava in strežba jedi skladno s sanitarnimi predpisi ter oddaja sob. Dovoljeno je tudi izvajanje dogodkov in prireditev v stavbi in na prostem. Najemnik se zaveže, da bo poskrbel za ustrezno urejenost osebja in prostora. Najemnik se zaveže, da bo sam zagotovil vse pogoje za obratovanje gostinsko nastanitvenega objekta ter da sprejme obratovalni čas gostinskega lokala, ki je vsaj šest (6) dni v tednu. Najemnik je dolžan vzdrževalcem naprav in prostorov v okolici objekta omogočiti dostop do le-teh.
3. Ponudnik se zavezuje, da bo za opravljanje gostinskih storitev uporabljal stekleno, keramično, papirnato, kartonsko ali leseno embalažo oziroma embalažo iz biološko razgradljive plastike po standardu SIST EN 13432/EN 14995.
4. Objekt je delno opremljen. Najemnik lahko prevzema investicijska vlaganja v predmet najema, vendar se stroški teh vlaganj in vlaganj v premično opremo (npr. točilni pult, notranja oprema lokala, sob 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.
5. Najemnik soglaša, da mu ne pripadajo nikakršna nadomestila za stroške investicijskega vzdrževanja – izboljšav, nadomestila stroškov vlaganj v tuja osnovna sredstva, ki bi po slovenskem računovodskem standardu podaljševala dobo koristnosti, oziroma povečevala njihove prihodnje koristi in ki bi jih najemnik knjižil kot usredstvene stroške vlaganj v tuja osnovna sredstva.
6. Najemnik bo prevzemal obveznosti za tekoče vzdrževanje predmeta najema. Tekoče vzdrževanje in vlaganje v predmet najema zaradi opravljanja dejavnosti, ki jo bo najemnik opravljal skladno z najemno pogodbo, je izključno stvar in breme najemnika in se v nobenem primeru ne povrne s strani najemodajalca. Najemnik je dolžan poleg najemnine redno plačevati tudi stroške obratovanja neposredno distributerjem (ogrevanje, električna energija, porabljena voda, čiščenje, odvoz odpadkov, telefon, varovanje in drugo) ter zavarovanja. Najemnik s sklenitvijo najemne pogodbe postane zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oziroma drugega ustreznega zakonsko veljavnega davka. Najemnik je dolžan mesečno plačevati najemnino v roku petnajst dni od dneva izdaje računa s strani najemodajalca. Plačilo mesečne najemnine in stroškov obratovanja sta bistveni sestavini najemne pogodbe. Najemnik ne sme oddati predmeta najema v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.
7. Najemnik je odgovoren za škodo, ki bi nastala zaradi uporabe predmeta najema v nasprotju s pogodbo ali z njenim namenom. Morebitne poškodbe na predmetu najema, nastale po krivdi ali malomarnosti najemnika, je le-ta dolžan na lastne stroške odpraviti.
8. Obveznosti za plačilo obratovalnih stroškov in najemnine prično teči z dnem podpisa 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 brez DDV na podračun EZR MOV, št. SI56 0133 3010 0018 411, sklic SI00 20104-436. Znesek varščine se v nobenem primeru ne obrestuje. Uspelemu ponudniku se varščina zadrži kot varščina za poravnavo morebitne škode iz 7. točke IV. poglavja, neuspehim ponudnikom se vplačana varščina v roku 15 dni od izbire najugodnejšega ponudnika vrne.
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 registrirani za opravljanje dejavnosti, s katero kandidirajo na javnem zbiranju ponudb (področje I – Gostinstvo).
4. Ponudbo lahko oddajo ponudniki, ki v zadnjih šestih mesecih niso imeli blokade TRR (pravna oseba iz druge države EU 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 javnem zbiranju ponudb lahko sodelujejo ponudniki, ki imajo do 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 mesečno najemnino, ki ne sme biti nižja od izhodiščne mesečne najemnine (Priloga št. 5);
 - f. Opis ponudbe (Priloga št. 6);
 - g. Izpolnjevanje meril – Kriterij B: Usposobljenost glavnega kuharja (Priloga št. 7);
 - h. Izjavo, da je ponudnik registriran za opravljanje gostinske dejavnosti najmanj dve leti pred dnevom oddaje ponudbe (Priloga št. 8);
 - i. Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih;
 - j. Izpisek iz sodnega registra ali druge ustrezne evidence;
 - k. Potrdilo o plačilu varščine na podračun EZR MOV, št.: SI56 0133 3010 0018 411, v višini izhodiščne mesečne najemnine brez DDV z obveznim sklicem na št. SI00 20104-436; namen plačila: plačilo varščine (OTHR);
 - l. Pooblastilo v primeru, da se ponudba poda po pooblaščenju;
 - m. Soglasje, da se ponudnik strinja z obdelavo osebnih podatkov (priloga št. 9);
 - n. Dokazilo ponudnika, da v zadnjih šestih mesecih ni imel blokade TRR (izpis banke, kjer ima ponudnik odprt TRR ali drugo potrdilo, s katerim dokazuje svojo plačilno sposobnost).

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. Merili za ocenjevanje ponudb

Za najem gostinsko nastanitvenega objekta Vila Herberstein sta določeni merili za ocenjevanje ponudb:

- Kriterij A: Višina ponujene mesečne najemnine (največ 70 točk).
- Kriterij B: Usposobljenost glavnega kuharja (največ 30 točk).

Kriterij A: višina najemnine – Komisija bo izračunala kriterij na podlagi formule:

Število točk = $A = C / D \times 70$ (zaokroženo na dve decimalni mesti).

C = ponujena najemnina ponudnika v EUR/mesec.

D = ponujena najemnina ponudnika, ki ponuja najvišjo najemnino v EUR/mesec.

Kriterij B: usposobljenost glavnega kuharja – Komisija oceni usposobljenost glavnega kuharja glede na priložena dokazila in sicer:

- 30 točk – Delovne izkušnje v gostinskem obratu višjega ranga.
Ponudnik izkaže, da ima zagotovljenega kuharja, ki je najmanj X let opravljal delo kuharja v gostinskem obratu višjega kakovostnega razreda (npr. restavracija višje cenovne kategorije, »fine dining«, priznana restavracija).
- 20 točk – Relevantne delovne izkušnje v gostinstvu.
Ponudnik izkaže, da ima zagotovljenega kuharja z večletnimi delovnimi izkušnjami na delovnem mestu kuharja ali vodje kuhinje v restavraciji ali drugem gostinskem obratu (npr. klasična restavracija, gostilna, hotel, »catering«).
- 10 točk – Formalna strokovna usposobljenost s področja kulinarike.
Ponudnik izkaže, da ima zagotovljenega kuharja z ustrezno formalno izobrazbo gostinske smeri oziroma z dokazljivimi neformalnimi oblikami usposabljanja (npr. dodatna kulinarčna izobraževanja, tečaji) ali z dokazljivimi praktičnimi izkušnjami v kuhinji, tudi v primeru, da ni deloval v gostinskem obratu višjega ranga.

VII. Podpis pogodbe:

Najemna pogodba bo sklenjena kot neposredno izvršljiv notarski zapis najpozneje v 15 dneh po izbiri najugodnejšega ponudnika. Stranki se dogovorita za narok pri notarju, na katerem bosta pogodbo podpisali, notar pa bo podpis overil. Pogodba postane veljavna in neposredno izvršljiva ob notarjevi overitvi.

V primeru, da izbrani ponudnik ne podpiše pogodbe v roku, se varščina zadrži. 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:

Najemodajalec lahko postopek javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem ustavi vse do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrne plačana varščina.

IX. Informacije in ogled predmeta najema:

Vsa pojasnila v zvezi z najemom in ogledom predmeta najema lahko zainteresirani ponudniki dobijo pri Urošu Buriču od ponedeljka do petka med 9. in 12. uro preko telefona 041 563 321. Besedilo javnega zbiranja ponudb, obrazci za pripravo ponudbe ter vzorec najemne pogodbe so objavljeni na spletni strani Mestne občine Velenje: www.velenje.si/javne_objave/javna_zbiranja_ponudb.

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 sejni sobi št. 505 Mestne občine Velenje, Titov trg 1, 3320 Velenje, dne 19. 2. 2026 z začetkom ob 12. 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: Mestna občina Velenje, Titov trg 1, 3320 Velenje, **do vključno 19. 2. 2026 do 10:00 ure**. Na prednji strani kuverte mora biti navedeno »NE ODPIRAJ – ponudba za najem Vile Herberstein«. Na zadnji strani kuverte mora biti naveden naziv in naslov ponudnika;
- pri izbiri najugodnejšega ponudnika bodo upoštevane le ponudbe, ki bodo izpolnjevale vse pogoje javnega zbiranja ponudb;
- 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: 29. 1. 2026

Številka: 3525-0014/2021



Mestna občina Velenje
Peter Dermol, župan

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),
- Izpolnjevanje meril – Kriterij B (priloga št. 7)
- izjava o izvajanju gostinske dejavnosti (priloga št. 8),
- soglasje, da se ponudnik strinja z obdelavo osebnih podatkov v postopku javnega zbiranja ponudb (priloga št. 9),
- tloris predmeta najema (priloga št. 10),
- popis opreme (priloga št. 11).

PODATKI O PONUDNIKU

Naziv ponudnika	
Naslov ponudnika, poštna številka in pošta	
Telefonska številka ponudnika	
Elektronski naslov ponudnika	
Matična številka	
ID za DDV oz. davčna številka	
Pristojni finančni urad	
Številka transakcijskega računa	
Banka	
Zakoniti zastopnik ponudnika, ki bo podpisnik pogodbe	
Funkcija zakonitega zastopnika ponudnika, ki bo podpisnik pogodbe	
Pooblaščen oseb za podpis ponudbe	
Kontaktne oseba	
Telefonska številka kontaktne osebe	
Elektronski naslov kontaktne osebe	

**IZJAVA O SPREJEMU POGOJEV JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB ZA ODDAJO
NEPREMIČNINE V NAJEM
(gostinsko nastanitveni objekt Vila Herberstein)**

Izjavljamo, da z oddajo ponudbe v celoti sprejemamo pogoje javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem gostinsko nastanitvenega objekta Vila Herberstein, na naslovu Kopališka cesta 1, v Velenju. Predmet najema obsega:

- gostinsko nastanitveni objekt z opremo,
- okolica s parkirišči in teraso.

Kraj in datum:

Ponudnik:

Žig:

Podpis:

NAJEMNA POGODBA

ki jo skleneta in dogovorita

MESTNA OBČINA VELENJE, Titov trg 1, Velenje,
ki jo zastopa župan Peter Dermol,
Matična številka: 5884268000
ID za DDV: SI49082884
Podračun EZR MOV št.: SI56 0133 3010 0018 411
(v nadaljevanju: **najemodajalec**)

in

NAJEMNIK, naslov

Naziv: _____
Matična številka: _____
ID za DDV oz. Davčna številka: _____
TRR št.: _____
(v nadaljevanju: **najemnik**)

z naslednjo vsebino

I. Uvodne ugotovitve

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotavljata sledeče, da:

- je najemodajalec zakupnik gostinsko nastanitvenega objekta Vila Herberstein na podlagi Zakupne pogodbe za nepremičnino – kulturni spomenik št. POG-1624/2019 z dne 23. 12. 2019 in lahko na podlagi 5. člena zakupne pogodbe izroči v najem drugemu nepremičnine ali del nepremičnin, ki so predmet zakupa (podzakup/podnajem);
- je predmet najema po tej pogodbi gostinsko nastanitveni objekt Vila Herberstein, ID stavbe 964 3627, na naslovu Kopališka cesta 1, Velenje, ki stoji na nepremičninah z ID znakom del parcele 964 2483 in parcela 964 2482/1 ter oprema (seznam opreme je razviden iz popisa in je sestavni del pogodbe);
- je na nepremičnini z ID znakom parcela 964 2482/1 vpisana ID omejitve 11421423: po odloku o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov v Občini Velenje se zaznamuje, da je Vila Herberstein razglašena za kulturni oz. zgodovinski spomenik;
- je na nepremičninah z ID znakom parcela 964 2483 in parcela 964 2482/1 vknjižena zakupna pravica za določen čas 75 let od sklenitve pogodbe (to je to 24. 12. 2094), v korist Mestne občine Velenje, Titov trg 1, Velenje (ID omejitve 20636549);
- ima Mestna občina Velenje (kot najemodajalec po tej pogodbi) na podlagi zakupne pogodbe kot zakupnik v času trajanja zakupa predkupno pravico na obeh nepremičninah (v primeru prodaje nepremičnin s strani lastnika D.S.U., d.o.o.), na podlagi 10. člena zakupne pogodbe, ki pa ne velja v primeru, če lastnik nepremičnini odplačno prenese na Republiko Slovenijo;

- je najemodajalec zavezan k spoštovanju 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 USPDSLS) ter je na njuni podlagi izvedel javni razpis za oddajo gostinsko nastanitvenega objekta v najem, ki je bil objavljen na spletni strani Mestne občine Velenje: www.velenje.si/javne-objave/javna-zbiranja-ponudb, dne 29. 1. 2026;
- je najemnik s prijavo na javni razpis in z izborom najemnika kot najugodnejšega ponudnika, sprejel pogoje najema, navedene v javnem razpisu;
- najemnik in najemodajalec s sklenitvijo te pogodbe in z doseženim soglasjem volj zasledujeta skupen interes, da najemodajalec odda v najem gostinsko nastanitveni objekt Vila Herberstein z namenom opravljanja nastanitvene in gostinske dejavnosti, ki kot obveznost vključuje izvajanje gostinskih storitev, kot je točenje pijače ter priprava in strežba jedi skladno s sanitarnimi predpisi, ki jih je navedel v ponudbi ter oddaja sob;
- ponudba najemnika in priloge zahtevane v razpisu za javno zbiranje ponudb, so sestavni del najemne pogodbe.

II. Predmet najema

2. člen

Predmet najema je delno opremljen gostinski objekt Vila Herberstein s teraso in okolico, na naslovu Kopališka cesta 1, Velenje, ki stoji na nepremičninah z ID znakom del parcele 964 2483 in parcela 964 2482/1. Na slednji stoji stavba z ID 964 3627, s skupno površino 659 m², ki sestoji iz:

- kleti v kateri je kuhinja, pralnica, pomivalnica, garderoba za osebje, wc za osebje, prostor za približno 30 oseb,
- visokega pritličja v katerem so recepcija, dva toaletna prostora, točilnica za približno 20 oseb, manjša terasa, jedilnica za približno 30 oseb in večja jedilnica za približno 50 oseb,
- nadstropja s sejno sobo z balkonom ter štirimi namestitvenimi sobami,
- mansarde s tremi nastanitvenimi sobami.

Okolico objekta sestavljajo dovozna cesta, parkirišča ter tlakovane površine pred vhodom v objekt, ki služi kot terasa. Seznam opreme je razviden iz popisa (v nadaljevanju: predmet najema).

3. člen

Najemodajalec izroči, najemnik pa prevzame delno opremljen predmet najema, in sicer:

- gostinsko nastanitveni objekt z opremo,
- okolica s parkirišči in teraso.

III. Obveznosti najemnika

4. člen

Najemnik se zaveže, da bo z opravljanjem gostinske dejavnosti v predmetu najema pričel najkasneje v roku treh mesecev od podpisa najemne pogodbe. Obveznosti za plačilo obratovalnih stroškov in najemnine prično teči z dnem podpisa pogodbe.

5. člen

Najemnik bo predmet najema uporabljal za izvajanje gostinske dejavnosti, ki kot obveznost vključuje izvajanje gostinsko nastanitvenih storitev, kot je točenje pijač, priprava in strežba jedi skladno s sanitarnimi predpisi ter oddaja sob. Dovoljeno je tudi izvajanje dogodkov in prireditev v stavbi in na prostem s pisnim soglasjem najemodajalca.

6. člen

Najemnik se zaveže, da bo poskrbel za ustrezno urejenost osebja in prostora v lokalu, primerno objektu Vila Herberstein. Najemnik se zaveže, da bo sam zagotovil vse pogoje za obratovanje gostinskega lokala ter da sprejme obratovalni čas, ki je vsaj šest (6) dni v letu.

7. člen

Najemnik se zaveže, da bo za opravljanje gostinskih storitev uporabljal stekleno, keramično, papirnato, kartonsko ali leseno embalažo oziroma embalažo iz biološko razgradljive plastike po standardu SIST EN 13432/EN 14995.

8. člen

Najemnik lahko prevzema investicijska vlaganja v predmet najema, vendar se stroški teh vlaganj in vlaganj v premično opremo (npr. točilni pult, notranja oprema lokala, oprema terase in sob) ne poračunavajo z najemnino niti se ne povrnejo. 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.

Najemnik soglaša, da mu ne pripadajo nikakršna nadomestila za stroške investicijskega vzdrževanja – izboljšav ali oziroma nadomestila stroškov vlaganj v tuja osnovna sredstva, ki bi po slovenskem računovodskem standardu podaljševala dobo koristnosti, oziroma povečevala njihove prihodnje koristi in ki bi jih najemnik knjižil kot usredstvene stroške vlaganj v tuja osnovna sredstva.

9. člen

Najemnik bo predmet najema in naprave redno vzdrževal tako, da bo ohranjena njihova uporabna vrednost. Najemnik pa je dolžan vzdrževalcem naprav omogočiti dostop do teh prostorov.

Najemnik bo prevzemal obveznosti za:

- tekoče vzdrževanje objekta in okolice, ki sta predmet najema,
- investicijska vlaganja,
- zavarovanje objekta,
- ureditev in predajo prostorov v stanju, kot so bili ob sklenitvi pogodbe, v primeru prenehanja najemnega razmerja.

Prav tako se najemnik zavezuje, da bo skrbel, da bo gostinsko nastanitveni objekt z okolico vedno urejen in očiščen.

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 odgovoren za škodo, ki bi nastala zaradi uporabe predmeta najema v nasprotju s pogodbo ali z njenim namenom. Morebitne poškodbe na predmetu najema, nastale po krivdi ali malomarnosti najemnika, je le-ta dolžan na lastne stroške odpraviti. Če tega najemnik ne stori najkasneje v roku 15 dni od nastanka, lahko poškodbe odpravi najemodajalec na najemnikove stroške.

IV. Najemnina in drugi stroški

10. člen

Najemnina za predmet najema iz 2. člena te pogodbe znaša mesečno _____ EUR (brez DDV).

Najemnina je oproščena plačila DDV po 2. odstavku 44. člena ZDDV-1.

Pogodbeni stranki se na podlagi 1. odstavka 45. člena ZDDV-1 izrecno in nepogojno dogovorita, da se predmet najema iz 2. člena pogodbe oddaja najemniku v obdavčen najem in da se bo na računu od najemnine obračunal DDV. (odstavek se doda, če ima najemnik pravico do celotnega odbitka DDV)

Najemnina se obračunava skladno s 13. členom te pogodbe.

Vplačana varščina najemnika ob prijavi na javno zbiranje ponudb se zadrži kot varščina za poravnavo morebitne škode iz petega odstavka 10. člena te pogodbe. Pred črpanjem varščine mora najemodajalec poslati najemniku obrazložen pisni poziv na plačilo zapadlih obveznosti s primernim rokom za prostovoljno izpolnitev. Ob prekinitvi pogodbe se varščina oziroma njen preostanek brezobrestno vrne.

11. člen

Najemnik je poleg najemnine dolžan plačevati tudi:

- stroške porabljene električne energije;
- stroške ogrevanja;
- stroške porabljene vode;
- stroške odvoza odpadkov;
- stroške telefona in interneta;
- stroške varovanja;
- stroške zavarovanja predmeta najema;
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča oziroma drug ustrezen zakonsko veljaven davek;
- druge obratovalne stroške in stroške rednega vzdrževanja.

12. člen

Najemnik je dolžan redno plačevati najemnino na podračun EZR SI56 0133 3010 0018 411, ostale stroške pa neposredno distributerju. Plačilo najemnine in stroškov obratovanja sta bistveni sestavini te pogodbe. Pri plačilu najemnik obvezno navede sklic, ki je naveden na računu.

Najemnina se obračunava za pretekli mesec na podlagi računa, ki ga najemodajalec izstavi najemniku najkasneje do 15. v mesecu in zapadejo v plačilo v roku 15 dni od dneva izdaje računa. Najemnina se revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin

V. Uporaba najetega prostora

13. člen

Najemnik mora predmet najema uporabljati v skladu z najemno pogodbo in ga vzdrževati kot dober gospodar.

Najemnik ne sme oddati predmeta najema v podnajem brez pisnega soglasja najemodajalca.

VI. Trajanje najemnega razmerja

14. člen

Ta pogodba je sklenjena za nedoločen čas s šestmesečnim odpovednim rokom. Odpovedni rok začne teči naslednji dan od dneva vročitve odpovedi nasprotni stranki.

V primeru, da lastnik D.S.U. d. o. o. kot zakupodajalec, odpove najemodajalcu zakupno pogodbo, najemodajalec odstopi od najemne pogodbe s šestmesečnim odpovednim rokom, s čimer najemnik izrecno soglaša.

Pogodbeni stranki se lahko sporazumeta, da se odpovedni rok skrajša oziroma najemno razmerje odpove brez odpovednega roka.

Zaradi odpovedi najemne pogodbe najemnik ni upravičen do plačila kakršnekoli odškodnine iz kakršnih koli razlogov.

Po prenehanju najemnega razmerja je dolžan najemnik predmet najema zapisniško predati v posest najemodajalca v roku 30 dni.

VII. Aneks k najemni pogodbi

15. člen

Najemnik ne sme spreminjati dejavnosti, ki jo opravlja v predmetu najema. Izjemoma je sprememba dejavnosti možna le, če najemodajalec izda soglasje, na podlagi katerega stranki skleneta aneks k najemni pogodbi.

VIII. Odstop od pogodbe

16. člen

Najemodajalec lahko kadarkoli odstopi od te najemne pogodbe in zahteva izpraznitev predmeta najema brez odpovednega roka, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema in izročitev predmeta najema:

- če najemnik tudi po njegovem opominu uporablja predmet najema v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda, varščina iz 10. člena te pogodbe pa je bila že v celoti vnovčena;
- če je najemnik kljub opominu zamuja s plačilom dveh obrokov najemnine oziroma obratovalnih stroškov za več kot 15 dni od zapadlosti zadnjega neplačanega obroka najemnine oziroma obratovalnih stroškov;
- če se ugotovi, da najemnik izvaja storitve v nasprotju s pravili stroke ali v nasprotju z veljavno zakonodajo;
- če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost in zato predmet najema sam potrebuje.

Zaradi odstopa od najemne pogodbe najemnik ni upravičen do plačila kakršnekoli odškodnine iz kakršnih koli razlogov, prav tako najemniku ne pripada nadomestilo za vlaganja tudi v primeru odstopa od pogodbe.

IX. Predstavniki pogodbenih strank

17. člen

Predstavnica najemodajalca je Alenka Rednjak.

Predstavnik s strani najemnika je _____, mail: _____, tel. št.: _____

Skrbnik te pogodbe s strani najemodajalca je Uroš Burič, uros.buric@velenje.si, 041 563 321.

X. Protikorupcijska in mediacijska klavzula

18. člen

Pogodba je nična, v kolikor kdo v imenu ali na račun najemnika, predstavniku ali posredniku najemodajalca obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za pridobitev posla, sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji, 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 najemodajalca, posredniku najemodajalca, najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku.

Morebitne spore, ki bi izvirali iz te pogodbe, bosta pogodbeni stranki skušali reševati sporazumno. Če spora na ta način ne bo možno rešiti, si bosta pogodbeni stranki prizadevali rešiti morebitni spor iz te pogodbe z mediacijo in drugimi alternativnimi načini reševanja morebitnega spora. V kolikor to ne bo mogoče, je za reševanje sporov pristojno stvarno in krajevno pristojno sodišče. Pogodbeni stranki se zavezujeta, da bosta v morebitnem sodnem sporu iz te pogodbe, soglašali s predložitvijo spora v mediacijo.

XI. Prehodne in končne določbe

19. člen

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta najemodajalec in najemnik.

Vse obveznosti najemnika prično teči z dnem podpisa te pogodbe, ne glede na čas, ko bo najemnik pričel z opravljanjem dejavnosti.

Pogodba je napisana v dveh izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po en izvod.

V _____, dne _____

V Velenju, dne _____

NAJEMNIK:

NAJEMODAJALEC:

Mestna občina Velenje
Peter Dermol, župan

IZJAVA O VELJAVNOSTI PONUDBE

Izjavljamo, da ponudba velja še devetdeset (90) dni od dneva odpiranja ponudb.

Kraj in datum:

Ponudnik:

Žig:

Ime, priimek in podpis zakonitega
zastopnika ali pooblaščenca:

Naslov ponudnika:

.....

.....

Datum:.....

PONUDBA

za najem gostinsko nastanitvenega objekta Vila Herberstein, Kopališka cesta 1, 3320 Velenje

Na podlagi javnega zbiranja ponudb za najem gostinsko nastanitvenega objekta Vila Herberstein, Kopališka cesta 1, Velenje, dajemo naslednjo ponudbo:

Ponujena najemnina za najem predmeta najema zanaša:

_____ EUR /mesec brez DDV

Izjavljamo, da je naša ponudba izdelana v skladu z javnim zbiranjem ponudb za oddajo nepremičnine v najem (gostinsko nastanitveni objekt Vila Herberstein).

Ponudnik:

Podpis zakonitega zastopnika ali pooblaščenca:

Žig:

Naslov ponudnika:

.....

.....

Datum:

OPIS PONUDBE (lahko je tudi v priloženem dokumentu)

Na podlagi javnega zbiranja ponudb za najem gostinsko nastanitvenega objekta Vila Herberstein izjavljamo, da bo ponudba, ki se bo izvajala v predmetu najema, obsegala (podroben opis ponudbe in storitev):

Opis morebitne dodatne ponudbe (program morebitne izvedbe kulturnih prireditev in drugih dogodkov, ki so vsebinsko usklajeni z dejavnostmi, ki se odvijajo v objektu):

Ponudnik:

Podpis zakonitega zastopnika ali pooblaščenca:

Žig:

IZPOLNJEVANJE MERIL – KRITERIJ B: Usposobljenost glavnega kuharja
(v primeru, da ta kriterij izpolnjujete)

Na podlagi javnega zbiranja ponudb za najem gostinsko nastanitvenega objekta Vila Herberstein izjavljamo, da ima glavni kuhar naslednje reference (priložite dokazila):

Ponudnik:

Podpis zakonitega zastopnika ali pooblaščenca:

Žig:

IZJAVA O IZVAJANJU GOSTINSKE DEJAVNOSTI

Pod odškodninsko in kazensko odgovornostjo izjavljamo, da smo registrirani za opravljanje gostinske dejavnosti pred dnevom oddaje ponudbe.

Kraj in datum:

Ponudnik:

Žig:

Podpis:

SOGLASJE ZA OBDELAVO OSEBNIH PODATKOV

Ponudnik z lastnoročnim podpisom potrjujem, da soglašam z obdelavo mojih osebnih podatkov v postopku javnega zbiranja ponudb za oddajo nepremičnin v najem.

PODATKI O PONUDNIKU

Naziv ponudnika:	
Naslov ponudnika:	
Kontaktna oseba:	
Elektronski naslov kontaktne osebe:	
Telefon:	
ID za DDV oz. DAVČNA ŠTEVILKA PONUDNIKA:	
Matična številka:	
ŠTEVILKE TRR-jev:	
Odgovorna oseba za podpis Pogodbe:	

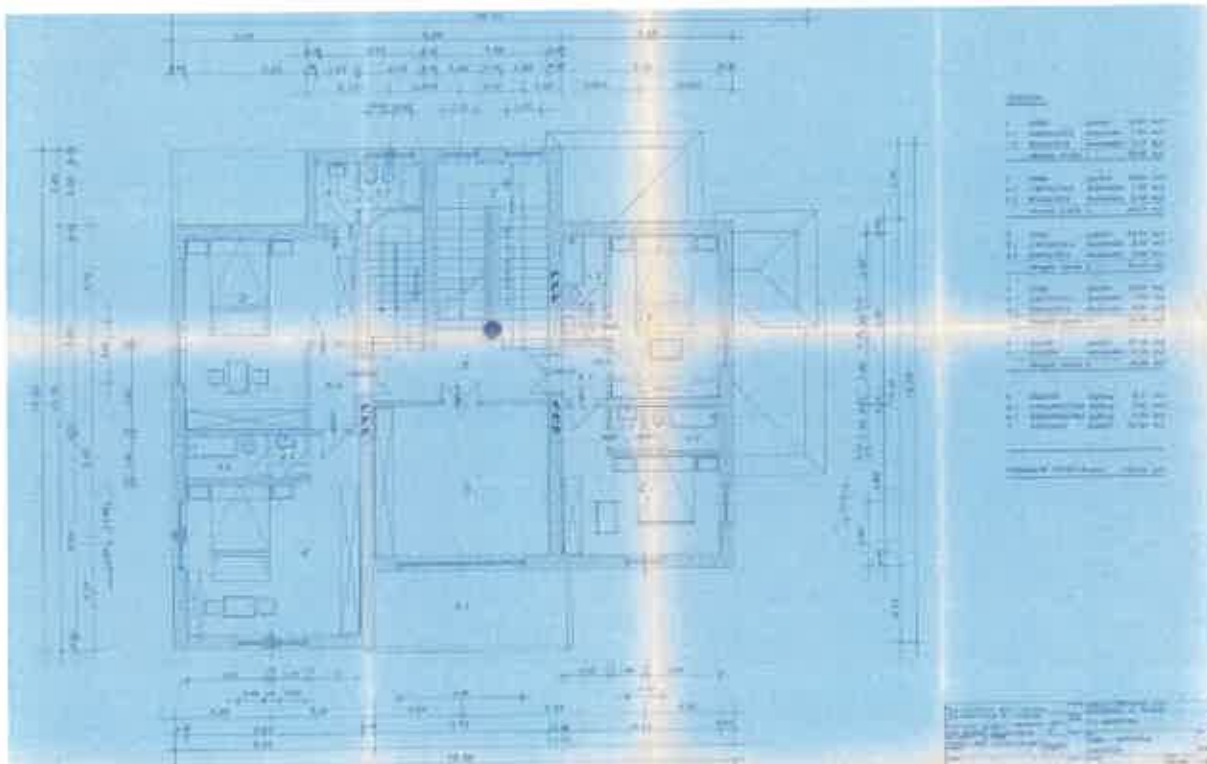
Kraj in datum:

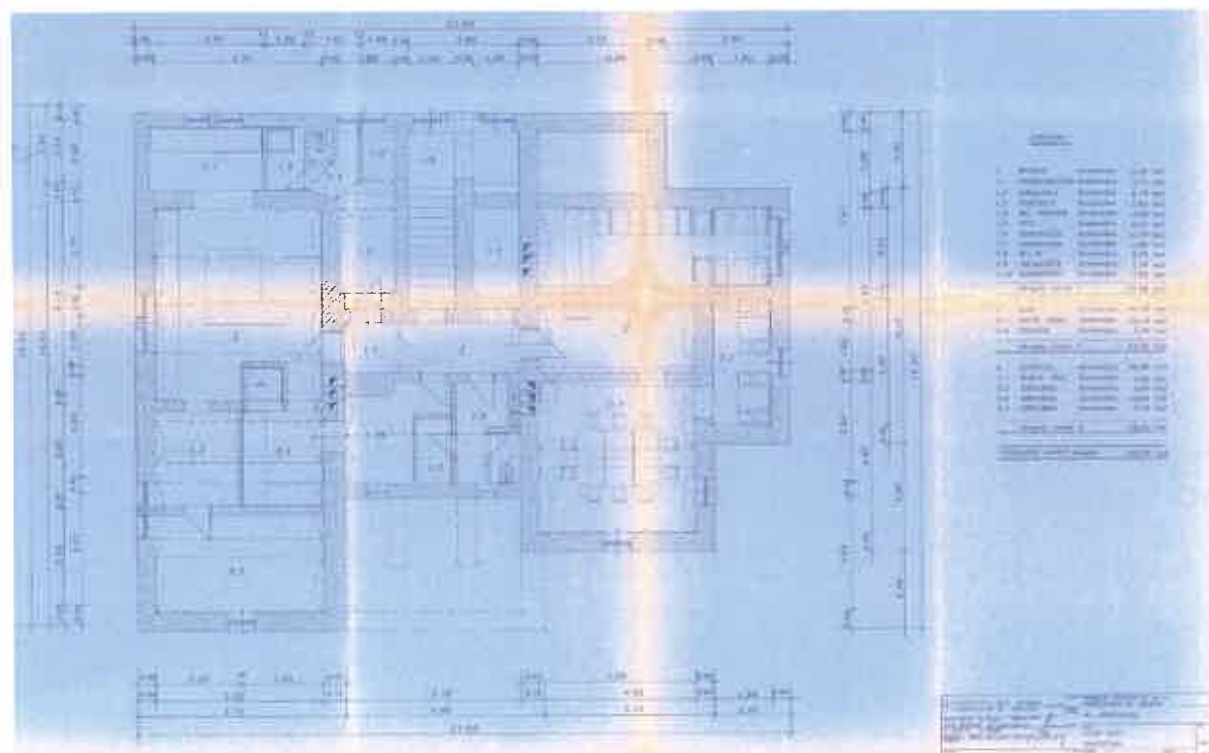
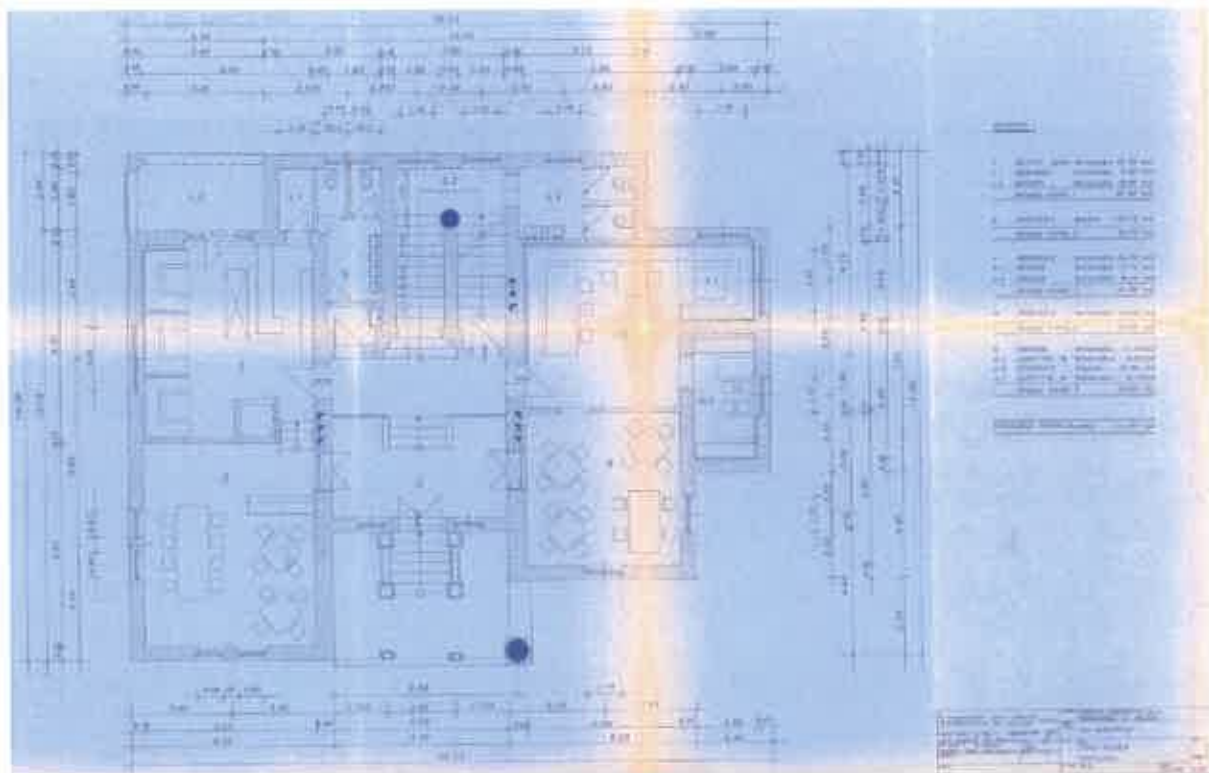
Ponudnik (ime in priimek zakonitega
zastopnika/pooblaščenca):

Žig in podpis:

Opomba: Obdelava osebnih podatkov je skladno z določili člena 6 Splošne uredbe EU o varstvu podatkov (GDPR, 2016/679) potrebna pred sklenitvijo pogodbe za izvajanje javnega razpisa oz. zbiranja ponudb in za izvajanje pogodbe, katere pogodbeni stranka je vlagatelj.

TLORIS PREDMETA NAJEMA





POPIS OPREME

Popis opreme za predmet najema lahko zainteresirani ponudniki prejmejo po elektronski pošti in na sedežu Mestne občine Velenje.