



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 2.000,00 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. Izključna cena je v ponovitvi javnega zbiranja ponudb znižana v skladu z drugim odstavkom 53. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/2018).



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 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 kulinarična 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 16. 3. 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 16. 3. 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: 23. 2. 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).