



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, 61/20-ZDLGPE in 175/20) 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):

Mestna občina Velenje, Titov trg 1, 3320 Velenje.

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 19. 10. 2021, ki jo sestavljajo Alenka Rednjak, Suzana Žinič, Lucija Koren, Aleksandra Forštner 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 gostinski objekt Vila Herberstein s parkom in okolico v skupni izmeri 3.559 m², na naslovu Kopališka cesta 1, Velenje, ki stoji na nepremičninah z ID znakom parcela 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 v izmeri 189,96 m²,
- 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, v skupni izmeri 211,87 m²,
- nadstropja s sejno sobo z balkonom ter štirimi namestitvenimi sobami v skupni izmeri 198,44 m²,
- mansarde s tremi nastanitvenimi sobami v skupni izmeri 102,77 m².

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

Tloris objekta je Priloga št. 10.

III. Izhodiščna najemnina

Izhodiščna mesečna najemnina za predmet najema znaša 2.100,00 EUR (brez DDV) in je določena na podlagi Cenitvenega poročila, ki ga je 12. 10. 2021 izdelal sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke, Anton Apat, univ. dipl. inž. grad. Izhodiščna vrednost najemnine je v ponovitvi javnega razpisa znižana v skladu z drugim odstavkom 53. člena in 1. odst. 64. 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. 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 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 pa 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 bo varščina obračunana pri najemnini, neuspelim pa bo vrnjena v roku 15 dni od izbire najugodnejšega ponudnika.
2. Na razpisu lahko sodelujejo ponudniki, ki imajo poravnane vse davke in prispevke.
3. Na razpisu 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 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. Izjavo, da je ponudnik registriran za opravljanje gostinske dejavnosti vsaj eno leto pred dnevom oddaje ponudbe (Priloga št. 7);
 - h. Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih;
 - i. Izpisek iz sodnega registra ali druge ustrezne evidence;
 - j. 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);
 - k. Pooblastilo v primeru, da se ponudba poda po pooblaščenju;
 - l. Soglasje, da se ponudnik strinja z obdelavo osebnih podatkov (priloga št. 9);
 - m. 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. Merila za ocenjevanje ponudb

Merila za izbiro najugodnejše ponudbe so:

- a) višina ponujene mesečne najemnine (največ 50 točk);
- b) pestrost gostinske ponudbe (največ 50 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.

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 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 in izkazani stroški v višini stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

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 razpisa, 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 (udeleženci javnega odpiranja ponudb morajo izpolnjevati pogoje, ki jih določa veljavni Odlok o načinu izpolnjevanja pogoja prebolevnosti, cepljenja in testiranja za zajezitev širjenja okužb z virusom SARS-CoV-2) in bo potekalo v sejni dvorani Mestne občine Velenje, Titov trg 1, 3320 Velenje, dne 23. 12. 2021 s pričetkom 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: Mestna občina Velenje, Titov trg 1, 3320 Velenje, **do vključno 23. 12. 2021 do 9:00 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 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: 2. 12. 2021

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),
- 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),
- tloris predmeta najema (priloga št. 10),
- popis opreme (priloga št. 11).