



Številka: 47800-2/2025-3340

Datum: 29.1.2025

Republika Slovenija, Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana, na podlagi 49., 51. 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) ter 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18, v nadaljevanju: Uredba) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO V NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA – PRISTAVE NA OBMOČJU GRADU SNEŽNIK (EID 1-08765)

1. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb

Republika Slovenija, Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana.

2. Predmet javnega zbiranja ponudb

Predmet javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem so poslovni prostori objekta z ID znakom 1648-73 in sicer T-krak B (kavarna-zajtrkovalnica z recepcijo, apartmaji in zunanja terasa) na parceli št. 2676, k.o. 1648 – Kozarišče, na naslovu Kozarišče 69, Stari trg pri Ložu, ter parkirni prostori na delu parcele št. 2677/1, k.o. 1648 – Kozarišče.

Zemljišča in zgradbe so sestavni del kulturnega spomenika državnega pomena Snežnik – območje gradu Snežnik (EID 1-08765).

Poslovni prostori v objektu, ki so predmet najema, **skupaj merijo 426,61 m²**, in sicer:

- **v pritličju skupaj 147,87 m²**: vetrolov 3,90 m², predprostor WC 4,94 m², WC-moški 10,41 m², WC-ženske 11,40 m², WC-invalidi 3,41 m², kuhinja 17,40 m², skladišče 12,45 m², trgovina – zajtrkovalnica 32,00 m², prostor za čistila 2,33 m², hodnik 14,40 m², WC-ženske 3,60 m², WC-moški 3,60 m², recepcija 28,03 m².
- **v nadstropju skupaj 262,87 m²**: apartma 1 – ena spalnica 40,93 m², apartma 2 – dve spalnici 66,45 m², apartma 3 – garsonjera 28,44 m², apartma 4 – ena spalnica 33,44 m², apartma 5 – dve spalnici 44,30 m², stopnišče (apartma 1,2) 16,10 m², hodnik (apartma 3,5) 12,56 m², prehod (apartma 4) 21,65 m².
- **mansarda – kotlovnica: 15,87 m²**.

Predmet najema so tudi gramozirani parkirni prostori na delu parcele št. 2677/1, k.o. 1648 – Kozarišče (cca. 18 parkirnih mest na površini 380 m²) ter del iste parcele v izmeri 260 m², na kateri je pod pogojem pridobitve kulturnovarstvenega soglasja možna vzpostavitev zunanje terase.

V poslovnih prostorih bodo pred začetkom veljavnosti najemne pogodbe s strani ministrstva kot najemodajalca izvedena investicijsko vzdrževalna dela, potrebna za predajo poslovnih prostorov najemniku v funkcionalnem stanju glede na njihovo namensko rabo oziroma namen sklenitve najemne pogodbe (**izvajanje gostinsko nastavitvene dejavnosti**). Predmet najema bodo poslovni prostori v stanju, protokoliranem v primopredajnem zapisniku na dan prenosa v posest najemniku.

3. Izhodiščna in ponudbena najemnina ter plačilo varščine

Izhodiščna najemnina za najem vseh poslovnih prostorov, določenih v 2. točki tega razpisa, znaša **2.800,00 € /mesec**.

Ponudnik višino svoje ponudbene najemnine, ki ne sme biti manjša od izhodiščne, vpiše v posebnem Prijavnem obrazcu, ki je obvezna priloga tega razpisa.

Izhodiščna in ponudbena najemnina ne vključujeta javnih dajatev oz. davkov, stroškov zavarovanja niti tekočih obratovalnih stroškov ali stroškov rednega vzdrževanja, ki bodo s sklenjeno najemno pogodbo obveznost najemnika. Višina najemnine se bo v obdobju trajanja najema valorizirala po načinu, ki bo v pogodbi določen na podlagi Pravilnika o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja.

Za sodelovanje v postopku javnega zbiranja ponudb je pogoj plačilo varščine v višini ene izhodiščne najemnine 2.800,00 €.

Varščino je potrebno vplačati na podračun proračuna Republike Slovenije št. 01100-6300109972, sklic na 18 33405-7103018-13115625, PP 131156 – Najemnine – sredstva od oddaje državnega premoženja (kulturni spomeniki) z navedbo »Plačilo varščine – javno zbiranje ponudb za najem poslovnega prostora Pristave na območju gradu Snežnik«, in sicer najkasneje do izteka roka za oddajo ponudbe.

Varščina bo neuspelemu ponudniku vrnjena na njegov transakcijski račun v 30 dneh od zaključka javnega razpisa, uspelemu ponudniku pa v roku 30 dni od začetka veljavnosti najemne pogodbe; varščina se vrne brezobrestno.

4. Sklenitev pogodbe in trajanje najema

Najemna pogodba se bo sklenila z najugodnejšim ponudnikom. Izbran bo ponudnik, ki bo ob izpolnjevanju vseh pogojev iz razpisa ali v primeru več najugodnejših ponudnikov po izvedenih vseh potrebnih fazah postopka **ponudil najvišjo najemnino nad izhodiščno najemnino**.

Najemna pogodba se bo na podlagi prvega odstavka 63. člena ZSPDSLS-1 sklenila bodisi za obdobje 5 let od začetka njene veljavnosti bodisi za nedoločen čas s 6-mesečnim odpovednim rokom (možnost nekrivdne enostranske odpovedi s tem odpovednim rokom imata obe stranki). Možnost izbire ene izmed variant bo na strani najemnika pred sklenitvijo pogodbe.

Izbrani ponudnik (najemnik) mora podpisati najemno pogodbo v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika. V kolikor pogodbe v zakonskih rokih ne podpiše, si najemodajalec pridržuje pravico povabiti k podpisu pogodbe drugega najugodnejšega ponudnika.

Pravočasno plačilo tekočih najemnin v času veljavnosti najemne pogodbe za pretekli mesec bo bistvena sestavina pravnega posla, kršitev te obveznosti bo predstavljala krivdni odpovedni razlog.

Izbrani ponudnik oziroma sklenitelj pogodbe (najemnik) nosi obveznost plačila vseh morebitnih javnih dajatev ali drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo ali realizacijo pogodbe.

Organizator javnega zbiranja ponudb si pridržuje pravico zahtevati, da se najemna pogodba sklene v obliki notarskega zapisa, s čimer se zagotovi neposredno izvršljivost obveznosti obeh strank iz najemnega razmerja. Vsaka stranka v tem primeru nosi polovico stroškov.

5. Drugi pogoji javnega zbiranja ponudb in pravnega posla

Na razpis za javno zbiranje ponudb se lahko prijavijo vsi subjekti, ki lahko v skladu z Zakonom o gostinstvu opravljajo gostinsko dejavnost in so za opravljanje te dejavnosti registrirani oziroma imajo to dejavnost določeno v svojem ustanovitvenem aktu.

Prijavo je mogoče vložiti le samostojno, skupna prijava več pravnih in/ali fizičnih oseb ni dopustna.

Kot ponudniki v postopku javnega zbiranja ponudb ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije za vodenje postopka prodaje ter z njimi povezane osebe (šesti in sedmi odstavek 51. člena ZSPDSLS-1). Izbrani ponudnik bo pred podpisom pogodbe dolžan podati pisno izjavo o nepovezanosti.

Kot ponudniki ne morejo sodelovati tudi subjekti, zoper katere je začel postopek prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije, ki imajo do Republike Slovenije neporavnane davčne obveznosti ali so pravnomočno obsojeni ali v kazenskem postopku.

Ponudba mora biti veljavna najmanj 90 dni od dneva odpiranja ponudb.

V primeru prispelih več najugodnejših ponudb se bo postopek nadaljeval z dodatnimi pogajanji.

Organizator javnega zbiranja ponudb lahko v skladu z zakonodajo (četrti odstavek 49. člena ZSPDSLS-1), vse do sklenitve pravnega posla, postopek javnega zbiranja ponudb ustavi oziroma ne sklene pogodbe z uspelim ponudnikom brez odškodninske odgovornosti.

6. Merila za izbor najugodnejšega ponudnika

Merila za izbor najugodnejšega ponudnika sta:

- Višina najemnine ter
- Kakovost dodatnega programa.

Največje možno število zbranih točk je 100, od tega na podlagi merila Najemnine 80 točk ter na podlagi merila Kakovost dodatnega programa 20 točk.

a) Merilo najemnine

Število točk posameznega ponudnika se izračuna po naslednji formuli:

$$\text{Št. točk posameznega ponudnika} = \frac{\text{višina najemnine posameznega ponudnika}}{\text{najvišja ponujena najemnina}} \times 80$$

b) Merilo kakovosti dodatnega programa

Kakovost dodatnega programa, ki ga ponudnik lahko predloži s pisno in slikovno predstavitvijo, se bo presojala glede na naslednje kriterije (postavke):

- Povezovanje programske in/ali poslovne ponudbe glede na sosednji kulturni spomenik državnega pomena Grad Snežnik (EID 1-00670), ki je v upravljanju Narodnega muzeja Slovenije;
- Sodelovanje z zainteresiranimi kulturnimi izvajalci na vseh področjih kulturnih dejavnosti;
- Sodelovanje z drugimi ponudniki turističnih, kmetijskih ali obrtniških produktov in storitev;
- Izvirnost in bogatost gostinske in nastanitvene ponudbe.

Ponudnik, ki bo po oceni komisije za izvedbo postopka javnega zbiranja ponudb, imenovane s strani predstojnika organizatorja, predložil v celoti najboljšo predstavitev po tem merilu, pri čemer se bo posebej vrednotila tudi njena obrazloženost in specifičnost, prejme maksimalno število 20 točk, ostali ponudniki pa padajoče proporcionalno glede na najboljšo predstavitev.

Predložena predstavitev mora biti strukturirana oziroma ločena po štirih zgoraj določenih kriterijih (v štirih posebnih točkah).

Navedena predstavitev ni obvezna sestavina ponudbe, temveč zainteresiranemu ponudniku zgolj omogoča pridobitev točk po b) merilu za izbor najugodnejšega ponudnika.

7. Obvezne sestavine ponudbe

Ponudba mora biti **obvezno predložena z izpolnitvijo posebnega Prijavnega obrazca**, ki je priloga tega razpisa, sicer se bo štela za nepopolno. Podpisana mora biti s strani odgovorne osebe ponudnika ter žigosana, v kolikor ponudnik posluje z žigom.

Ponudba mora vsebovati:

- firmo ponudnika oz. ime in priimek ponudnika ter naslov sedeža ponudnika oz. stalnega bivališča ponudnika,
- matično in davčno številko ponudnika, številko TRR in ime banke,
- ponujeno vrednost mesečne najemnine (brez davščin),
- kontaktno osebo ponudnika in njegovo telefonsko številko,
- potrdilo o vplačani varščini,
- izpisek iz sodnega ali drugega registra (glede na pravno obliko prijavitelja) o registrirani dejavnosti iz 5. točke tega razpisa,
- navedbo, da je ponudba veljavna najmanj 90 dni od dneva odpiranja ponudb,
- podpisane na Prijavnem obrazcu zahtevane izjave.

Izbrani najugodnejši ponudnik bo moral pred podpisom najemne pogodbe predložiti tudi:

- bančno izjavo o solventnosti,
- bančno izjavo o neblokiranosti računov v zadnjem letu poslovanja,
- zadnje objavljeno letno poročilo za preteklo leto – bilanca stanja in izkaz poslovnega izida (AJPES),

ali glede na pravno obliko (osebnost) temu primerljive dokumente oziroma dokazila.

Na zahtevo organizatorja bo izbrani ponudnik dolžan predložiti tudi druge dokumente, s katerimi bo izkazal verodostojnost zahtevanih in podanih izjav iz Prijavnega obrazca.

8. Rok za oddajo ponudbe

Rok za oddajo ponudbe je **četrtek, 27. februar 2025**. Za pravočasne se bodo štete vse ponudbe, ki bodo do vključno tega dne do 12.00 ure oddane neposredno v glavno pisarno organizatorja: Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana, ali bodo do vključno tega dne na navedeni naslov poslani s priporočeno pošto pošiljko. Na pošiljki mora biti pripis: »JAVNO ZBIranJE PONUDB ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA PRISTAVE NA OBMOČJU GRADU SNEŽNIK – NE ODPIRAJ«.

Nepravočasne in nepopolne prijave bodo iz postopka izločene.

9. Drugo

Vsa dodatna pojasnila in informacije glede predmeta in pogojev javnega zbiranja ponudb lahko zainteresenti pridobijo pri kontaktnih osebah, zaposlenih pri organizatorju, in sicer

za vprašanja v zvezi z izvedbo razpisa Damir Marinč, na telefonski številki (01) 369 58 97 ali po e-pošti: damir.marinc@gov.si

ter

za tehnična vprašanja glede predmeta najema mag. Alenka Kušević, na telefonski številki (01) 369 58 62, ali po e-pošti: alenka.kusevic@gov.si. Ogled je možen po predhodni uskladitvi termina.

Pri kontaktni osebi je v skladu s 13. členom Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR) možno posebej pridobiti tudi obvestilo o načinu obdelovanja osebnih podatkov, pridobljenih v sklopu izvedbe razpisa s strani prijaviteljev posredovanimi izpolnjenimi Prijavnimi obrazci (organizator drugih osebnih podatkov ne bo pridobival).

Odpiranje ponudb je javno. Datum, termin in kraj odpiranja ponudb bo določen po poteku roka za prijavo in prejemu pošiljk, vsi ponudniki bodo o tem obveščeni najmanj 3 delovne dni prej. Pri odpiranju ponudb lahko sodelujejo ponudniki, njihovi zakoniti zastopniki in pooblaščenci s pooblastilom, ki ga morajo predložiti komisiji pred začetkom postopka. Vsakega ponudnika lahko pri odpiranju ponudb zastopata največ dve osebi.

Pravočasno prispеле ponudbe ter morebitna dodatna pogajanja bo obravnavala oziroma izvajala komisija za vodenje postopka javnega zbiranja ponudb, imenovana s posebnim sklepom s strani predstojnika organizatorja. Komisija bo vse ponudnike obvestila o izboru najkasneje v roku 8 delovnih dni od dneva javnega odpiranja ponudb oziroma od dneva zaključka morebitnih dodatnih pogajanj.

Dr. Asta Vrečko
ministrica