



Številka: 47800-2/2025-3340

Datum: 4.3.2025

Republika Slovenija, Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana, na podlagi 49., 52. in tretje alineje prvega odstavka 65. 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 19. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18, v nadaljevanju: Uredba) objavlja

NAMERO O SKLENITVI POGODBE ZA ODDAJO V NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA – PRISTAVE NA OBMOČJU GRADU SNEŽNIK (EID 1-08765)

1. Naziv in sedež upravljavca

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

2. Predmet neposredne pogodbe

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. Višina najemnine in trajanje najema

Izhodiščna najemnina za najem vseh poslovnih prostorov, določenih v 2. točki tega razpisa, znaša **1.960,00 € /mesec**.

Najemnina ne vključuje 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.

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.

4. Izbor sklenitelja najemne pogodbe

Najemna pogodba se sklene z zainteresirano osebo, ki ob izpolnjevanju vseh pogojev z izpolnitvijo Prijavnega obrazca poda prijavo v tem postopku.

V kolikor poda prijavo več zainteresiranih oseb, se bodo z njimi v skladu s četrnim odstavkom 52. člena ZSPDSLS-1 **opravila pogajanja o ceni**. Pogodba se bo sklenila z osebo, ki bo na koncu ponudila najvišjo ceno.

Način oziroma protokol pogajanj sprejme upravljavec, ki ga pred začetkom predstavi sodelujočim v postopku.

5. Sklenitev pogodbe

Izbrana oseba mora podpisati najemno pogodbo v 15 dneh od poziva k sklenitvi pogodbe. V kolikor pogodbe v tem roku 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.

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

Upravljavec 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.

6. Drugi pogoji postopka

Na ta razpis 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 zainteresirane osebe v tem postopku 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.

V tem postopku 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 izteka roka za njeno oddajo.

Organizator postopka z objavo namere o sklenitvi neposredne pogodbe za najem lahko v skladu z zakonodajo (četrti odstavek 49. člena ZSPDSLS-1), vse do sklenitve pravnega posla, postopek ustavi oziroma ne sklene pogodbe z nobeno zainteresirano osebo brez odškodninske odgovornosti.

7. Obvezne sestavine prijave

Prijava na namero za sklenitev neposredne pogodbe 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.

Prijava 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,
- kontaktno osebo ponudnika in njegovo telefonsko številko,
- izpisek iz sodnega ali drugega registra (glede na pravno obliko prijavitelja) o registrirani dejavnosti iz 6. točke tega razpisa,
- navedbo, da je ponudba veljavna najmanj 90 dni od dneva izteka roka za njeno oddajo,
- podpisane na Prijavnem obrazcu zahtevane izjave.

Sklenitelj najemne pogodbe bo moral pred njenim podpisom predložiti tudi:

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

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 prijave

Rok za prijavo na namero za sklenitev najemne pogodbe je **sreda, 26. marec 2025**. Za pravočasne se bodo šteli vse prijave, 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: »NAMERA O SKLENITVI POGODBE 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 postopka lahko zainteresirane osebe pridobijo pri kontaktnih osebah, zaposlenih pri organizatorju, in sicer

za vprašanja v zvezi z izvedbo postopka 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).

V primeru izvedbe pogajanj z več zainteresiranimi osebami, ki bodo podale pravilno (popolno in pravočasno) prijavo v tem postopku, bo določen termin in kraj izvedbe, o čemer bodo stranke obveščene najmanj 3 delovne dni prej po elektronski pošti na naslov, naveden v izpolnjenem prijavnem obrazcu.

Dr. Asta Vrečko
ministrica