



Občina MEŽICA

Trg svobode 1

2392 MEŽICA

Telefon: 02 82 79 350

Fax: 02 82 79 359

e-mail: info@mezica.si

RAZPISNA DOKUMENTACIJA ZA
JAVNI RAZPIS Z ZBIRANJEM PISNIH PONUDB
ZA NAJEM GOSTINSKEGA OBRATA
V SERVISNEM OBJEKTU ŠPORTNEGA PARKA MEŽICA
št.: 430-0009/2024

Mežica, julij 2024



Občina MEŽICA

Trg svobode 1

2392 MEŽICA

Telefon: 02 82 79 350

Fax: 02 82 79 359

e-mail: info@mezica.si

VSEBINA

I. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

II. OPIS NEPREMIČNINE

III. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA

IV. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE

V. VSEBINA PONUDBE

VI. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB

VII. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA PONUDNIKA

VIII. PRILOGE RAZPISA:

Priloga 1 - ponudba

Priloga 2 - predlog najemne pogodbe

Priloga 3 - izjava ponudnika



Občina MEŽICA

Trg svobode 1
2392 MEŽICA

Telefon: 02 82 79 350

Fax: 02 82 79 359

e-mail: info@mezica.si

I. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

1. Organizator Javnega razpisa

Občina Mežica, Trg svobode 1, 2392 Mežica, matična št.: 5883610000, ID za DDV: SI82400776, kot lastnik in najemodajalec poslovnih prostorov, skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti - Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18)

vabi

s tem Javnim razpisom zainteresirane ponudnike naj oddajo svojo ponudbo **za najem gostinskega obrata v Servisnem objektu Športnega parka Mežica, na naslovu Trg 4. aprila 4a, 2392 Mežica** v skladu in pod pogoji kot jih določa ta Javni razpis.

Javni razpis je objavljen: spletna stran Občine Mežica: www.mezica.si

Zainteresirani potencialni ponudniki lahko prevzamejo razpisno dokumentacijo tudi v prostorih Občine Mežica, Trg svobode 1, 2392 Mežica, **od ponedeljka do četrтка od 8.00 do 15.00 in v petek od 8.00 do 13.00.**

Podrobnejše informacije v zvezi z ogledom prostora po predhodnem dogovoru in dodatna pojasnila v zvezi z razpisom lahko zainteresirani ponudniki pridobijo pri kontaktni osebi Andreji Gerdej, e-mail: andreja.gerdej@mezica.si, telefon: 02 82 79 363.

2. Pogoji za sodelovanje na Javnem razpisu

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na Javnem razpisu, mora izpolniti vse pogoje za sodelovanje in predložiti ponudbo v vsebini in obliki, kot to določa ta razpis, na prilogah tega Javnega razpisa.

Komisija, ki jo imenuje župan Občine Mežica, v postopku izbire najugodnejšega ponudnika ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo izpolnili vseh pogojev za sodelovanje na Javnem razpisu in/ali ki ne bodo predložili ponudbe v vsebini in obliki, kot to določa Javni razpis.

3. Predmet najema

Predmet najema je gostinski obrat v Servisnem objektu Športnega parka Mežica, na naslovu Trg 4. aprila 4a, 2392 Mežica:

Bar v izmeri 35,6 m²;

Shramba 1 v izmeri 4,9 m²;

Shramba 2 v izmeri 4,5 m²;

Terasa v izmeri 45,8 m²

Skupna površina gostinskega obrata znaša 90,8 m² in se oddaja kot celota.

Poleg gostinskega obrata pridobi najemnik še **pravico do souporabe skupnih prostorov (vhod, hodnik in sanitarije) v in pred objektom.**

Na podlagi posebnega predhodnega dogovora bo možna tudi uporaba dodatne zunanje terase.



Občina MEŽICA

Trg svobode 1

2392 MEŽICA

Telefon: 02 82 79 350

Fax: 02 82 79 359

e-mail: info@mezica.si

4. Cena in čas trajanja najema

Izhodiščna cena za najem gostinskega obrata (najemnina) znaša **500,00 EUR na mesec (brez DDV)**.

Pogodba o najemu gostinskega obrata se sklepa **za določen čas 5 let, z možnostjo podaljšanja** najemnega razmerja.

V času zimske sezone (november-marec) se mesečna najemnina zmanjša za 40%.

V skladu z 2. točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost - Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21 – ZDOsk, 3/22, 29/22 – ZUOPDCE, 40/23 – ZDavPR-B in 122/23) se za najem poslovnih prostorov ne obračunava DDV, zato v izhodiščni ceni ni upoštevan.

Ponujena višina najemnine ne sme biti nižja od izhodišče najemnine, določene v razpisu.

5. Varščina za resnost ponudbe

Varščino se vplača na TRR št.: SI56 0127 4010 0010 050, UJP Slovenska Bistrica, pod namen »Varščina – najem gostinskega obrata«. Višina varščine znaša eno izhodiščno ceno mesečne najemnine, kar znaša 500,00 EUR. Neuspelemu kandidatu se plačana varščina vrne na njegov račun.

Varščina se uspelemu ponudniku vračuna v najemnino, neuspelemu pa vrne v 30 dneh po opravljeni izbiri brez zamudnih obresti.

V primeru, da uspeji ponudnik brez upravičenega razloga odstopi od ponudbe ali ne sklene pogodbe v roku, določenem v razpisu, varščina zapade v korist Občine Mežica.

Ponudnik mora varščino plačati do roka, ki je določen za odpiranje ponudb. Potrdilo o plačilu varščine je obvezna priloga ponudbe, sicer se vloga šteje za nepopolno in se zavrže.

6. Drugi pogoji javnega razpisa

Cilj zbiranja ponudb je zagotovitev kakovostne ponudbe pijač vseh vrst, hladnih in toplih napitkov ter vnaprej pripravljenih prigrizkov, ki se konzumirajo brez jedilnega pribora (bar).

Poseben poudarek je na obveznosti vključevanja ponudnika v program dela Športnega parka Mežica in lokalne skupnosti na področju turizma, športa in kulture.

Na Javnem razpisu lahko sodelujejo – oddajo ponudbe za najem pravne in fizične osebe – samostojni podjetniki, ki so registrirani za opravljanje gostinske dejavnosti oziroma bodo registrirani najkasneje do podpisa najemne pogodbe. Ustreznost ponudnika in njegove ponudbe se preverja z merili navedenimi v teh razpisnih pogojih.

Ponudnik nosi vse stroške priprave ponudbene dokumentacije in predložitve ponudbe.



Občina MEŽICA

Trg svobode 1

2392 MEŽICA

Telefon: 02 82 79 350

Fax: 02 82 79 359

e-mail: info@mezica.si

II. OPIS NEPREMIČNINE

1. Obratovalni čas in oprema gostinskega obrata

Gostinski obrat se oddaja v najem **neopremljen**.

Gostinsko dejavnost v poslovnem prostoru je najemnik dolžan opravljati nepretrgoma v celotnem obdobju veljavnosti pogodbe.

Izbrani ponudnik bo moral za izvedbo lastnih dogodkov/prireditev pridobiti predhodno soglasje najemodajalca.

Gostinski obrat je opremil dosedanji najemnik, ki je lastnik opreme. Občina Mežica dopušča možnost prevzema opreme s strani novega najemnika, vendar je to stvar dogovora med starim in novim najemnikom. V kolikor dogovor ni mogoč, bo Občina Mežica novemu najemniku predala prazne, očiščene in prebeljene prostore.

Novi najemnik je nato dolžan sam zagotoviti vso potrebno opremo, skladno z idejno zasnovo, ki jo mora pred začetkom del potrditi od naročnika pooblaščen oseba (arhitekt, projektant). Odstopanja od potrjene idejne zasnove so možna le po predhodnem soglasju najemodajalca oz. od njega pooblaščen osebe (arhitekt, projektant).

Gostinski obrat se oddaja po **sistemu videno – najeto**.

Ponudnik mora začeti s poslovanjem gostinskega obrata od 15.7.2024 do najkasneje 19.7.2024. V primeru, da bo gostinski obrat ob prevzemu neopremljen in ga bo moral najemnik opremiti na novo, pa je rok za dokončanje vseh del in pričetek obratovanja gostinskega obrata 9.8.2024.

III. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA

1. Dejavnost

Najemnik bo smel v poslovnem prostoru opravljati izključno samo **gostinsko dejavnost**.

Najemnik se bo moral obvezati, da bo v obdobju trajanja najemnega razmerja odjemalcem svojih storitev nudil kakovostno in raznovrstno ponudbo gostinskih storitev, ki bo usklajena s potrebami in pričakovanji najemodajalca.

2. Dovoljenja in soglasja pristojnih organov

Katerakoli dovoljenja in/ali soglasja in/ali drugo od pristojnih organov in institucij, potrebna v skladu z veljavnimi predpisi za opravljanje gostinske dejavnosti najemnika je dolžan pridobiti izključno najemnik na svoje stroške in na svoje tveganje.



Občina MEŽICA

Trg svobode 1

2392 MEŽICA

Telefon: 02 82 79 350

Fax: 02 82 79 359

e-mail: info@mezica.si

3. Najemnina in drugi stroški

Najemnino bo najemnik dolžan plačevati najemodajalcu mesečno, za vsak tekoči mesec veljavnosti najemne pogodbe. Najemnik bo poleg najemnine plačevati tudi skupne in individualne obratovalne stroške.

V primeru večjih vlaganj (notranje opreme poslovnega prostora) se lahko pričetek obračuna najemnine z aneksom k pogodbi zamakne, vendar ne več kot do 9.8.2024.

Najemnik je dolžan v zavarovanje rednih in popolnih plačil najemnine, stroškov, davkov, nadomestil in drugih obveznosti v zvezi z najemnim razmerjem, vplačati varščino v višini treh mesečnih najemnin. Neizkoriščen del varščine se najemniku po preteku najemnega razmerja vrne.

Najemnik krije vse obratovalne stroške poslovnega prostora, ki se oddaja v najem (plačilo stroška električne energije, ogrevanja, komunalnih storitev, porabe vode in kanalščine), vključno tudi stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Najemnik v celoti trpi stroške čiščenja skupnih prostorov v souporabi (vhod, hodnik in sanitarije), vključno s stroški za zagotavljanje potrošnega sanitarnega materiala.

4. Vlaganja, uporaba in vzdrževanje

Najemnik je dolžan izvajati vsa **vlaganja** v poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja. Za dejansko izvedbo vseh vlaganj v poslovni prostor, razen tekočega vzdrževanja, bo dolžan najemnik predhodno pridobiti pisno soglasje najemodajalca.

V zvezi z izvajanjem vlaganj v poslovni prostor bo dolžan najemnik spoštovati vse veljavne gradbene in druge predpise.

Vlaganja v poslovni prostor je dolžan zagotavljati (plačati) izključno najemnik in v nobenem primeru ne bremenijo najemodajalca. Najemodajalec najemniku ni dolžan povrniti nobenih vlaganj, vključno ne tistih, za katerih izvedbo je najemodajalec podal najemniku soglasje.

Prepovedani so vsi posegi, ki bi spremenili zunanji videz objekta, uporabo skupnih prostorov ali delovanje vgrajenih instalacij in naprav v objektu. Najemnik ne sme spreminjati niti namembnosti niti tlorisnih gabaritov poslovnega prostora.

Elementi opreme obrata in naprave, ki jih bo najemnik namestil in uporabljal za obratovanje gostinskega obrata, morajo zadoščati vsem zakonskim predpisom za obratovanje gostinske dejavnosti ter sanitarno-tehničnim pogojem. Najemnik lahko namesti dodatne elemente le ob soglasju najemodajalca.

Najemnik je dolžan **uporabljati in vzdrževati** poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja ter skrbeti za red in čistočo. Vse stroške vzdrževanja plača (trpi) izključno najemnik.



Občina MEŽICA

Trg svobode 1

2392 MEŽICA

Telefon: 02 82 79 350

Fax: 02 82 79 359

e-mail: info@mezica.si

5. Podnajem in spremembe

Najemnik **ne** sme oddati gostinskega obrata (v celoti ali delno) v podnajem. Kršitev je razlog za odpoved najemnega razmerja, pravni posel oddaje v podnajem pa ničen. Najemnik je dolžan občini izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist iz naslova oddaje v podnajem.



Občina MEŽICA

Trg svobode 1

2392 MEŽICA

Telefon: 02 82 79 350

Fax: 02 82 79 359

e-mail: info@mezica.si

IV. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE

1. Jezik

Ponudnik mora ponudbo izdelati v **slovenskem** jeziku.

2. Ponudba, dopolnitve in spremembe

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na Javnem razpisu, mora svojo ponudbo predložiti na obrazcih, ki so priloga in sestavni del Javnega razpisa, z vsemi dokazili in prilogami zahtevanimi po Javnem razpisu. Vsi obrazci morajo biti podpisani s strani ponudnika oz. osebe, ki je zakoniti zastopnik ponudnika, datirani in žigosani. Vzorec pogodbe mora biti parafiran, kar pomeni, da se ponudnik z vsebino pogodbe strinja. Priloge, ki so sestavni del ponudbe, so navedene v točki V. (Vsebina ponudbe) Javnega razpisa.

Ponudbe morajo biti **veljavne najmanj 15 dni od dneva oddaje ponudbe**. Ponudba, ki velja krajši čas bo izločena iz nadaljnega postopka.

Ponudnik sme oddano **ponudbo spremeniti in/ali dopolniti ali umakniti** pod pogojem, da o spremembi ali umiku pisno obvesti naročnika tako, da naročnik prejme obvestilo pred rokom, določenim za predložitev ponudb.

Pravočasno prispеле ponudbe bo komisija pregledala in ocenila v skladu z Javnim razpisom. V primeru, če bi komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da je ponudba nepopolna, bo pozvala ponudnika na **dopolnitev** ponudbe v roku 3 dni od dneva prejema poziva za dopolnitev. Če pozvani ponudnik svoje ponudbe ne bo dopolnil v postavljenem roku, ta ponudba v nadaljevanju postopka ne bo upoštevana.



Občina MEŽICA

Trg svobode 1
2392 MEŽICA

Telefon: 02 82 79 350

Fax: 02 82 79 359

e-mail: info@mezica.si

V. VSEBINA PONUDBE

Da se bo ponudba štela za popolno mora biti **ponudba izpolnjena v vsebini oz. obliki in s prilogami, kot sledi:**

	Opis dokumenta	Št. priloge
1	Ponudba	PRILOGA 1
2	Parafiran vzorec najemne pogodbe	PRILOGA 2
3	Registracijo podjetja oz. izpis iz sodnega registra, ki ni starejši od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe	Pridobi ponudnik
4	Potrdilo Finančnega urada Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih, ki ni starejše od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe	Pridobi ponudnik
5	Izjava ponudnika	PRILOGA 3
6	Dokazilo o plačilu varščine	Pridobi ponudnik

VI. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB

1. Oddaja ponudb

Rok za oddajo ponudbe je **9. 7. 2024 do 10.00 ure.**

Ponudnik mora ponudbo oddati:

- v zaprti ovojnici na **naslovu: Občina Mežica, Trg svobode 1, 2392 Mežica, osebno ali**
- **po e-pošti** na naslov **andreja.gerdej@mezica.si**.

Ponudba mora v vložišče naročnika prispeti **do navedene ure navedenega dne**. Ponudbe odposlane pred potekom roka, ki bodo k naročniku prispele po zgoraj navedenem roku, bodo kot nepravočasne zaprte vrnjene ponudnikom. V izogib kasnejšim težavam zahtevajte potrdilo o oddani ponudbi s pravilno navedenim datumom in časom oddaje ponudbe pri pooblaščenih osebah naročnika.

Na ovitku mora biti napisano:

1. naslov najemodajalca (Občina Mežica, Trg svobode 1, 2392 Mežica),
2. v levem spodnjem kotu oznaka »NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM GOSTINSKEGA OBRATA«,
3. na hrbtni strani ovitka mora biti napisan naziv in naslov ponudnika.

Nepravočasne in nepopolne vloge se ne bodo upoštevale.



Občina MEŽICA

Trg svobode 1
2392 MEŽICA

Telefon: 02 82 79 350

Fax: 02 82 79 359

e-mail: info@mezica.si

2. Odpiranje ponudb

Postopek odpiranja ponudb **je javen**. Odpiranje bo potekalo **9. 7. 2024 ob 12.00 uri** v sejni sobi Občine Mežica, Trg svobode 1, 2392 Mežica. Zaželeno je, da so pri odpiranju ponudb prisotni ponudniki.

Prispele ponudbe bo odpirala komisija, imenovana s strani župana.

Neizbrani ponudniki bodo o izbiri pisno obveščeni v roku 15 dni od datuma odpiranja ponudb.

VII. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA PONUDNIKA

1. Merila za izbiro ponudnika

Merilo za izbiro ponudnika je najugodnejša cena (ponujena najvišja mesečna neto najemnina).

V primeru, da bo prispelo več najugodnejših ponudb, bo pristojna Komisija ponudnike, ki so ponudili enako visoko najemnino pozvala k dopolnitvi ponudbe oz. z njimi opravila pogajanja.

2. Ustavitev postopka

Najemodajalec si pridržuje pravico, da kadarkoli med razpisnim postopkom do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve odstopi oziroma, da ne izbere nobenega ponudnika in da izvede ponovni razpis.

Najemodajalec ne odgovarja za morebitno škodo, ki bi utegnila nastati izbranemu ponudniku zaradi nesklenitve pogodbe.

Ponudnikom se v primeru ustavitve postopka povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije.

3. Sklenitev pogodbe

Izbrani ponudnik bo dolžan v roku **3 dni** po prejemu sklepa o izbiri, skleniti pogodbo o najemu gostinskega obrata. V primeru, da tega ne stori, se šteje, da je ponudnik od pogodbe odstopil, občina pa lahko sklene pogodbe z naslednjim najugodnejšim ponudnikom.

Občina Mežica
Župan
Mark Maze, l.r.



Občina MEŽICA

Trg svobode 1

2392 MEŽICA

Telefon: 02 82 79 350

Fax: 02 82 79 359

e-mail: info@mezica.si

Priloga 1

V skladu z Javnim razpisom z zbiranjem pisnih ponudb za najem gostinskega obrata v servisnem objektu Športnega parka Mežica, marec 2023, dajemo naslednjo

PONUDBO ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA »GOSTINSKI OBRAT« V SERVISNEM OBJEKTU ŠPORTNEGA PARKA MEŽICA

1. PODATKI O PONUDNIKU

Firma oz. ime in priimek ponudnika	
Naslov in sedež oz. stalno prebivališče ponudnika	
Matična številka oz. EMŠO	
ID št. za DDV oz. davčna številka	
Transakcijski račun ponudnika	
Zakoniti zastopnik ponudnika	
Odgovorna oseba (podpisnik pogodbe)	
Telefon /Telefax	
Elektronska pošta	

2. NAJEMNINA

Ponudba najemnine znaša _____ EUR/mesec brez DDV.



Občina MEŽICA

Trg svobode 1

2392 MEŽICA

Telefon: 02 82 79 350

Fax: 02 82 79 359

e-mail: info@mezica.si

3. VELJAVNOST PONUDBE

Predmetna ponudba velja 60 dni po poteku roka za oddajo ponudbe, skladno z javnim razpisom.

S podpisom ponudbe ponudnik soglaša in sprejema vse pogoje iz Javnega razpisa ter jamči za resničnost in verodostojnost navedenih podatkov in priloženih listin.

Kraj in datum:

Ponudnik:

žig in podpis pooblaščne osebe



Občina MEŽICA

Trg svobode 1
2392 MEŽICA

Telefon: 02 82 79 350

Fax: 02 82 79 359

e-mail: info@mezica.si

Priloga 2 – Predlog Najemne pogodbe

OBČINA MEŽICA, Trg svobode 1, 2392 Mežica, matična številka: 5883610000, davčna št.: 82400776,
ki jo zastopa župan Mark Maze
kot **najemojemalec**

in

_____ (firma/naziv ponudnika), _____ (naslov), ID
za DDV: _____, matična št.: _____, ki jo zastopa _____ (ime in priimek
zakonitega zastopnika),
kot **najemnik**

skleneta

NAJEMNA POGODBA

št. _____

Splošne določbe

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je najemodajalec lastnik nepremičnine št. 2118, k.o. Mežica, na naslovu Trg 4. aprila 4a, Mežica, ki predstavlja servisni objekt Športnega parka Mežica, v katerem se nahaja gostinski obrat;
- da se s to pogodbo oddaja v najem poslovni prostor – gostinski obrat;
- da je bil na Javnem razpisu z zbiranjem pisnih ponudb za najem gostinskega obrata v servisnem objektu Športnega parka Mežica, najemnik izbran za najugodnejšega ponudnika.
- da bo najemnik poslovne prostore uporabljal za izvajanje gostinske dejavnosti.

Predmet pogodbe

2. člen

1) S to pogodbo najemodajalec odda, najemnik pa vzame v najem poslovni prostor, ki obsega:

Gostinski obrat:

- **Bar** v izmeri 35,6 m²;
- **Shramba 1** v izmeri 4,9 m²;
- **Shramba 2** v izmeri 4,5 m²;
- **Terasa** v izmeri 45,8 m².

Skupna površina gostinskega obrata znaša 90,8 m² in se oddaja kot celota.

2) Poleg gostinskega obrata, ki je predmet najema po tej pogodbi, pridobi najemnik še pravico do souporabe skupnih prostorov (vhod, hodnik in sanitarije) v in pred objektom.



Občina MEŽICA

Trg svobode 1

2392 MEŽICA

Telefon: 02 82 79 350

Fax: 02 82 79 359

e-mail: info@mezica.si

3) Pravice in obveznosti iz te pogodbe se nanašajo na celoten predmet pogodbe (gostinski obrat in skupne prostore v souporabi), razen če je v tej pogodbi izrecno določeno drugače.

Najemnina in stroški

3. člen

- 1) Najemnik se zavezuje, da bo najemodajalcu za predmet pogodbe, v času veljavnosti pogodbe, redno plačeval najemnino v skladu s to pogodbo.
- 2) Celotna najemnina za predmet pogodbe iz 2. člena te pogodbe znaša v času podpisa te pogodbe _____ EUR mesečno (brez DDV) in zapada v plačilo mesečno za tekoči mesec.
- 3) V času zimske sezone, ki vključuje mesece november, december, januar, februar in marec, se mesečna najemnina zmanjša za 40% in znaša _____ EUR (brez DDV).
- 4) Višina najemnine se usklajuje enkrat letno z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin.
- 5) Najemodajalec bo najemniku mesečno izstavljal račun za najemnino. Najemnik je dolžan najemnino plačevati na podlagi izstavljenega računa najkasneje do 5. dne v mesecu za tekoči mesec.
- 6) V primeru zamude s plačilom najemnine je dolžan plačati najemnik tudi zakonske zamudne obresti od neplačanih zneskov od naslednjega dne po zapadlosti posameznega zneska v plačilo do dneva plačila.
- 7) Varščina, ki jo je moral ponudnik vplačati ob prijavi na javni razpis, na podlagi katerega se sklepa ta pogodba, se najemniku vračuna v najemnino.
- 8) Najemnina ne vključuje plačila obratovalnih stroškov.
- 9) Najemnik krije vse obratovalne stroške poslovnega prostora, ki se oddaja v najem (plačilo stroška komunalnih storitev, porabe vode in kanalščine) in druge morebitne stroške in davščine (nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča), pri čemer se pogodbe z dobavitelji zaveže skleniti najemnik sam.
- 10) Najemodajalec obratovalne stroške za gostinski del servisnega objekta, ki vključujejo stroške električne energije in ogrevanja, poravnava dobaviteljem neposredno, nato pa jih zaračuna najemniku v svojem imenu in za tuj račun mesečno za pretekli mesec. Stroški električne energije se najemniku zaračunavajo po dejanski porabi, stroški ogrevanja in morebitni drugi stroški, za katere ni razdelilnikov, pa po deležu površine. Obratovalne stroške komunalnih storitev, porabe vode in kanalščino ter morebitne druge stroške bo najemniku zaračunaval upravljavec poslovnih prostorov, Komunala Mežica d.o.o., pri čemer se najemnik zaveže z upravljavcem o tem skleniti poseben dogovor.
- 11) Najemnik v celoti trpi stroške čiščenja skupnih prostorov v souporabi (vhod, hodnik in sanitarije), vključno s stroški za zagotavljanje potrošnega sanitarnega materiala.



Občina MEŽICA

Trg svobode 1

2392 MEŽICA

Telefon: 02 82 79 350

Fax: 02 82 79 359

e-mail: info@mezica.si

Varščina

4. člen

Najemnik je dolžan v zavarovanje rednih in popolnih plačil najemnine, stroškov, davkov, nadomestil in drugih obveznosti po tej pogodbi in kot odložni pogoj za veljavnost te pogodbe, ob podpisu te pogodbe vplačati na TRR račun Občine Mežica, št. SI56 0127 4010 0010 050 pri UJP Slovenska Bistrica, varščino v višini treh mesečnih najemnin.

Pogoji varščine so še naslednji:

- varščina se ne obrestuje;
- če najemnik ob zapadlosti katere koli svoje obveznosti po tej pogodbi ne plača v celoti, ima najemodajalec pravico do poplacha teh svojih terjatev iz sredstev varščine;
- če najemodajalec črpa varščino ali njen del skladno s to pogodbo, je najemnik dolžan v roku treh (3) delovnih dni po prejemu poziva najemodajalca vplačati manjkajoči oziroma črpani del varščine in ves čas trajanja te pogodbe skrbeti in zagotavljati, da bo znesek razpoložljive varščine enak v tem odstavku dogovorjenemu znesku.

Najemodajalec se zavezuje varščino oziroma njen nepočrpani del vrniti najemniku najkasneje v treh (3) delovnih dneh po prenehanju te najemne pogodbe in po dnevu dejanske primopredaje predmeta najem, pod pogojem da so pred tem poravnane vse najemnikove obveznosti po tej pogodbi in, da najemnik vrača najete prostore v enakem stanju, kot so bile ob prevzemu (prazne stvari in oseb, nepoškodovane, prebeljene in očiščene), pri čemer je izvzeta normalna raba.

Primopredaja

5. člen

- 1) Najemnik si je nepremičnino, ki je predmet tega najemnega razmerja, ogledal in je seznanjen s stanjem prostora in komunalnih priključkov. Poslovni prostor se odda v najem po sistemu videno-najeto.
- 2) Najemodajalec po podpisu te pogodbe najemniku preda prostore. O primopredaji se sestavi zapisnik, ki je priloga te pogodbe.

Pogoji najema

6. člen (oprema)

- 1) Gostinski obrat je opremil dosednji najemnik, ki je lastnik opreme. Najemodajalec dopušča možnost prevzema opreme s strani novega najemnika, vendar je to stvar dogovora med starim in novim najemnikom. V kolikor dogovor ni mogoč, bo najemodajalec novemu najemniku predal poslovni prostor izprazen, očiščen in prebeljen.
- 2) Gostinec je dolžan sam zagotoviti vso potrebno opremo za obratovanje gostinskega obrata, v kolikor bo opremljal na novo, mora biti oprema skladna z idejno zasnovo, ki jo mora pred začetkom del potrditi od naročnika pooblaščen oseba (arhitekt, projektant). Odstopanja od potrjene idejne zasnove so možna le po predhodnem soglasju najemodajalca oz. od njega pooblaščen osebe (arhitekt, projektant).



Občina MEŽICA

Trg svobode 1

2392 MEŽICA

Telefon: 02 82 79 350

Fax: 02 82 79 359

e-mail: info@mezica.si

- 3) Prepovedani so vsi posegi, ki bi spremenili zunanji videz objekta, uporabo skupnih prostorov ali delovanje vgrajenih instalacij in naprav v objektu. Najemnik ne sme spreminjati niti namembnosti niti tlorisnih gabaritov poslovnega prostora.
- 4) Elementi opreme obrata in naprave, ki jih bo najemnik namestil in uporabljal za obratovanje gostinskega obrata, morajo zadoščati vsem zakonskim predpisom za obratovanje gostinske dejavnosti ter sanitarno-tehničnim pogojem.
- 5) Najemnik bo uporabljal najete prostore na lastno odgovornost.
- 6) Najemnik se zaveže gostinski obrat opremiti in usposobiti za delovanje na svoje stroške, skladno z veljavnimi predpisi in sanitarno-tehničnimi standardi.
- 7) Oprema potrebna za opravljanje gostinske dejavnosti ostane v lasti najemnika. Najemodajalec bo le v primeru skupnega dogovora najemniku izplačal sredstva vložena v opremo gostinskega obrata.
- 8) Najemodajalec v nobenem primeru ne odgovarja za odtujitev najemnikove lastnine s strani tretjih oseb.

7. člen (obratovalni čas)

- 1) Gostinsko dejavnost v poslovnem prostoru je najemnik dolžan opravljati nepretrgoma v celotnem obdobju veljavnosti pogodbe.
- 2) Ponudnik mora začeti s poslovanjem gostinskega obrata od 15.7.2024 do najkasneje 19.7.2024. V primeru, da bo gostinski obrat ob prevzemu neopremljen in ga bo moral najemnik opremiti na novo, pa je rok za dokončanje vseh del in pričetek obratovanja gostinskega obrata 9.8.2024.
- 3) V primeru večjih vlaganj (notranje opreme poslovnega prostora) se lahko pričetek obračuna najemnine z aneksom k pogodbi zamakne, vendar ne več kot do 9.8.2024.

8. člen (gostinska ponudba)

- 1) Najemnik se s to pogodbo zavezuje, da bo storitve opravljal kvalitetno, v skladu z veljavno zakonodajo in normativi gostinstva.
- 2) Najemnik se s to pogodbo zavezuje, da bo zagotovil kakovostno ponudbo pijač več vrst, toplih in hladnih napitkov ter vnaprej pripravljenih prigrizkov, ki se konzumirajo brez jedilnega pribora (bar).
- 3) Najemnik mora za izvedbo lastnih dogodkov/prireditev pridobiti predhodno soglasje najemodajalca.



Občina MEŽICA

Trg svobode 1

2392 MEŽICA

Telefon: 02 82 79 350

Fax: 02 82 79 359

e-mail: info@mezica.si

Obveznosti najemnika

9. člen

- 1) Najemnik se zaveže:
 - uporabljati poslovne prostore izključno za opravljanje gostinske dejavnosti, skladno s to pogodbo in veljavnimi predpisi;
 - poslovne prostore uporabljati in vzdrževati z vso skrbnostjo dobrega gospodarja;
 - skrbeti za redno čiščenje in redno vzdrževanje in varovanje gostinskega obrata;
 - skrbeti za redno osnovno čiščenje in vzdrževanje skupnih prostorov v souporabi;
 - redno plačevati fakture za opravljene storitve neposredno dobaviteljem;
 - se aktivno vključevati v program dela in lokalne skupnosti na področju turizma, športa in kulture;
 - se držati navodil in spremljajoče dejavnosti doživljajskega Športnega parka Mežica ter vzdrževati red v okolici gostinskega obrata;
 - takoj obvestiti najemodajalca o vseh škodnih dogodkih na poslovnem prostoru;
 - prevzeti odgovornost za škodo, ki je nastala kot posledica opravljanja gostinske dejavnosti v gostinskem obratu in skupnih prostorih;
 - spoštovati najemodajalčev hišni red, s katerim je v celoti seznanjen, kar potrjuje s podpisom te pogodbe;
 - za kakršnikoli poseg v nepremičnino, ki je predmet tega najema, pridobiti ustrezno soglasje s strani najemodajalca;
 - po prenehanju pogodbenega razmerja vrniti najemodajalcu zemljišča in objekte v stanju, kot so bila, ko jih je dobil v najem, upoštevajoč njihovo normalno rabo.
- 2) Najemodajalec najemniku, razen v primeru drugačnega predhodnega pisnega dogovora, po prenehanju pogodbe ni dolžan vračati vrednosti kakršnihkoli morebitnih vlaganj (tekočih, investicijskih, ipd.) in se najemnik kakršnimkoli zahtevkom iz naslova vlaganj v prostore po prosti volji, izrecno in nepreklicno odpoveduje.
- 3) V kolikor ima najemnik prijavljen sedež podjetja oziroma poslovni naslov v poslovnem prostoru, katerega ima v najemu, se zavezuje, da bo v roku 15 dni od vrnitve poslovnega prostora najemodajalcu v posest poskrbel, da se odjavi iz poslovnega registra ter ostalih evidenc, poslovnega imenika, poslovnih asistentov ter spletnih portalov, iz katerih je razvidno, da najemnik posluje na tem naslovu.

Trajanje najemne pogodbe

10. člen

- 1) Najemna pogodba je sklenjena za določen čas 5 let, z možnostjo podaljšanja.
- 2) Najemnik se zaveže najkasneje 30 dni pred potekom te pogodbe na najemodajalca nasloviti pisni predlog za podaljšanje najemne pogodbe.
- 3) Najemna pogodba začne veljati z dnem podpisa vseh pogodbenih strank, s tem, da se najemnina plačuje od dneva podpisa primopredajnega zapisnika naprej, pa vse do dejanske vrnitve prostorov v neposredno in mirno posest najemodajalca, v skladu z 13. členom te pogodbe.



Občina MEŽICA

Trg svobode 1

2392 MEŽICA

Telefon: 02 82 79 350

Fax: 02 82 79 359

e-mail: info@mezica.si

Prenehanje najemne pogodbe

11. člen

1) Najemna pogodba preneha:

- s potekom časa, za katerega je sklenjena;
- sporazumno, s soglasjem obeh pogodbenih strank, pri čemer odpovedni rok s strani najemnika ni krajši od 30 dni in ne daljši od 6 mesecev;
- v primeru likvidacije ali stečaja najemnika, pri čemer se v tem primeru šteje, da je pogodba prenehala sporazumno;
- z odstopom od pogodbe, če najemnik krši njena določila.

2) Najemnik in najemodajalec se lahko v primeru predčasnega sporazumnega prenehanja najemne pogodbe, sporazumno dogovorita za krajši odpovedni rok.

12. člen

1) Najemodajalec lahko takoj razdre najemno pogodbo in zahteva izpraznitev poslovnih prostorov v naslednjih primerih:

- če najemnik ne plača najemnine ali obratovalnih stroškov v roku 60 dni od prejema opomina,
- če najemnik ne prične z opravljanjem dejavnosti v roku določenem v drugem odstavku 7.člena te pogodbe,
- če najemnik odda prostor v podnajem,
- če najemnik ne ravna s prostori kot dober gospodar, ne vzdržuje reda in čistoče,
- če najemnik posega v prostor brez soglasja najemodajalca ali v nasprotju z določili te pogodbe,
- če najemnik preneha opravljati dejavnost, za katero mu je bil poslovni prostor oddan,
- če najemnik brez upravičenih razlogov preneha uporabljati poslovni prostor ali v njem ne obratuje več kot 30 dni,
- v drugih z zakonom določenih primerih.

2) Najemodajalec mora pred pisno odpovedjo najemne pogodbe pisno opozoriti najemnika, ki krši najemno pogodbo, z navedbo kršitev in načina odprave kršitev, pri čemer ne sme biti rok za odpravo kršitev krajši od 15 dni. Za isto kršitev, ki predstavlja odpovedni razlog, opomni najemodajalec le enkrat, razen če je med dvema zaporednima kršitvama preteklo več kot eno leto.

3) S podpisom te pogodbe najemnik vzame na znanje, da ima najemodajalec v primeru najemnikove zamude s plačilom najemnine za več kot 60 dni od datuma zapadlosti pravico odklopiti internet, telefon in elektriko ter se najemnik po prosti volji, izrecno in nepreklicno odpoveduje kakršnimkoli zahtevkom v zvezi z odklopom.

4) V primerih naštetih v prvem odstavku tega člena sme najemodajalec poleg odstopa od pogodbe nemudoma prevzeti poslovni prostor v svojo posest, brez izrecnega soglasja najemnika, pri čemer se najemnik izrecno odpoveduje vsem ukrepom in ugovorom iz naslova posestnega varstva ter izrecno izjavlja, da tak prevzem poslovnega prostora ne predstavlja nezakonitega ravnanja najemodajalca.

5) Ob izročitvi izpraznjenega poslovnega prostora se sestavi poseben zapisnik o stanju prevzetega prostora.



Občina MEŽICA

Trg svobode 1

2392 MEŽICA

Telefon: 02 82 79 350

Fax: 02 82 79 359

e-mail: info@mezica.si

13. člen

- 1) Ob prenehanju najemne pogodbe iz kateregakoli razloga je dolžan najemnik v roku 15 dni od prenehanja pogodbe izprazniti najete prostore in jih vrniti v posest najemodajalcu v stanju, kot jih je od njega prejel, zlasti pa nepoškodovane, čiste in na novo prepleškane.
- 2) Šteje se, da je najemnik izročil (vrnil) v posest najete prostore najemodajalcu na dan, ko je opravljena primopredaja najetih prostorov. Primopredaja se opravi ob prisotnosti pooblaščenih predstavnikov najemodajalca in najemnika. Ob primopredaji se ugotovi stanje prostorov, najemnik pa je dolžan najemodajalcu vrniti vse ključe in drugo opremo ter dokumentacijo, ki jo je prejel od najemodajalca v zvezi s to pogodbo. O primopredaji najetih prostorov, s katero se ugotovi dejansko stanje vrnjenega poslovnega prostora, se sestavi zapisnik.
- 3) Najemnik ni odgovoren za poslabšanje stanja do katerega je prišlo zaradi normalne uporabe poslovnega prostora in opreme. Vsako prekomerno obrabljenost ali kakršnokoli drugo nastalo škodo je najemnik na zahtevo najemodajalca dolžan odpraviti v najkrajšem možnem času oziroma je dolžan najemodajalcu plačati odškodnino v višini stroškov popravila.
- 4) V kolikor najemnik poslovnega prostora ne izprazni v roku prvega odstavka tega člena, najemodajalec vzame poslovni prostor v posest in ga ima pravico izprazniti na najemnikove stroške, pri čemer se od višine nastalih stroškov odšteje zadržana varščina, določena v 4. členu te pogodbe. Vse stvari, ki jih ob takšnem prevzemu najde najemodajalec v poslovnem prostoru in niso last najemodajalca, je dolžan najemodajalec hraniti en mesec od dneva prevzema v posest na stroške najemnika. V kolikor najemnik v tem roku ne prevzame stvari, se uničijo. Tveganje uničenja ali poškodovanja stvari v času hrambe nosi najemnik.
- 5) Najemodajalec in najemnik se lahko sporazumno dogovorita, da najemodajalec najemniku izplača sredstva vložena v opremo gostinskega obrata po vrednosti, ki jo oceni pooblaščen cenilec in postane lastnik te opreme.
- 6) Najemnik je ob prenehanju pogodbe najemodajalcu dolžan plačati obratovalne stroške za gostinski del servisnega objekta, nastale zaradi obratovanja gostinskega obrata, ki vključujejo stroške električne energije in ogrevanja, ki jih sicer poravna najemodajalec dobaviteljem neposredno, nato pa jih zaračuna najemniku v svojem imenu in za tuj račun.

Protikorupcijska klavzula

14. člen

Pogodba je nična v primeru, če kdorkoli v imenu ali na račun katerekoli pogodbene stranke predstavniku ali posredniku nasprotne stranke obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist z namenom pridobitve posla ali za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za katerokoli drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je naročniku ali osebi, ki ravna za račun katerekoli pogodbene stranke, povzročena škoda ali je takšni osebi omogočena pridobitev nedovoljene koristi.



Občina MEŽICA

Trg svobode 1

2392 MEŽICA

Telefon: 02 82 79 350

Fax: 02 82 79 359

e-mail: info@mezica.si

Prehodne in končne določbe

15. člen

Vse morebitne spore, ki bi utegnili nastati iz tega pogodbenega razmerja, bosta stranki reševali sporazumno. V primeru, da sporazum ne bo mogoč, je za reševanje pogodbo pristojno sodišče v Slovenj Gradcu.

16. člen

Vse morebitne spremembe in dopolnitve te pogodbe so veljavne le, če so sklenjene v pisni obliki, kot dodatek (aneks) k tej pogodbi.

17. člen

1) Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

2) Pogodba je sestavljena v treh enakih izvodih, od katerih prejme najemodajalec dva izvoda, najemnik pa en izvod.

V Mežici, dne _____

Najemodajalec:

Najemnik:

Občina Mežica
Mark Maze, župan

(podpis in žig)

(podpis in žig)

Priloga 3



Občina MEŽICA

Trg svobode 1

2392 MEŽICA

Telefon: 02 82 79 350

Fax: 02 82 79 359

e-mail: info@mezica.si

IZJAVA

Ponudnik

naslov

ki ga zastopa

v zvezi Javnim razpisom z zbiranjem pisnih ponudb za najem gostinskega obrata v servisnem objektu Športnega parka Mežica, marec 2023,

pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljam, da

- so vsi podatki v ponudbi resnični in niso zavajajoči,
- v celoti sprejemamo pogoje javnega razpisa pod katerimi dajemo svojo ponudbo,
- soglašamo z vsebino predloga najemne pogodbe in v potrditev prilagamo parafiran in žigosan izvod predloga pogodbe,
- je podjetje registrirano za opravljanje gostinske dejavnosti na dan oddaje ponudbe, zanesljivo, sposobno upravljanja, ima izkušnje ter zaposlene, ki so sposobni izvesti pogodbene zahteve,
- zakon podjetju ne prepoveduje sklenitve pogodbe,
- podjetju v zadnjih petih letih ni bila izdana pravnomočna sodna ali upravna odločba, s katero bi mu bilo prepovedano opravljati dejavnost, ki je predmet javnega razpisa,
- poslovanje podjetja ni s sodno ali drugo prisilno odločbo ustavljeno,
- je podjetje solventno,
- izpolnjujemo minimalne sanitarno-tehnične pogoje,
- dovoljujemo Občini Mežica uporabo osebnih podatkov za namene javnega razpisa,
- nisem povezana oseba po 7. odstavku 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti*.

Kraj in datum:

Ponudnik:

žig in podpis pooblaščenice osebe

*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 neskljenjeni 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 kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.