

Občina Lendava, Glavna ulica 20, 9220 Lendava, objavlja na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 78/23 – ZORR) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), sledeče

JAVNO ZBIRANJE PONUDB

za oddajo poslovnih prostorov za izvajanje gostinske dejavnosti v najem

1. NAZIV IN SEDEŽ ORGANIZATORJA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Občina Lendava – Lendva Község, Glavna ulica 20, 9220 Lendava, MŠ: 5874645000, ID za DDV: SI 27705935.

2. PREDMET JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Predmet javnega zbiranja ponudb je oddaja poslovnih prostorov v Gledališki in koncertni dvorani Lendava, Trg Györgya Zale 1, 9220 Lendava v najem.

Prostori se oddajajo za namen izvajanja kavarniške dejavnosti.

Poslovni prostori zajemajo površino 252,35 m², in sicer:

- Bife s separejem pred šankom 41,42 m²
- Skladišče z WCjem 13,93 m²
- Prostor med vhodom s terase in vhodom v dvorano 84,00 m²
- Separe pri stopnišču 9,00 m²
- Prostor pred vhodom v dvorano 24,00 m²
- Zunanja terasa 80,00 m² (površina usklajena z naročnikom)

3. SPLOŠNI POGOJI TER VARŠČINA

- Prostori, ki so predmet oddaje v najem, se lahko uporabljajo izključno za kavarniško dejavnost, z možnostjo organiziranja »cateringa« ob kulturnih in drugih prireditvah, ki se izvajajo v Gledališki in koncertni dvorani Lendava.
- Najemnik mora pri opravljanju kavarniške dejavnosti odjemalcem svojih storitev nuditi kakovostno in raznovrstno ponudbo gostinskih storitev, ki bo skladna z lokacijo, namenom, programom in ambientom Gledališke in koncertne dvorane Lendava.
- Ponudba najemnika mora zajemati različne vrste brezalkoholnih in alkoholnih pijač, zaželeno lokalnega porekla, ter toplih napitkov in primerne različne vrste hitre prehrane oz. sladic (npr. obloženi kruhki, topli sendviči, pecivo, ponudba domačih sladic, ipd.).

- Najemodajalec nudi najemniku opremo za izvajanje kavarniške dejavnosti, ki se že nahaja na lokaciji gostinskega lokala, razen inventarja, ki ga mora zagotoviti najemnik (kozarci, šalice, krožniki, pribor ipd.).
- Najemnik mora pred in med trajanjem najema sam in na lastne stroške pridobiti vsa dovoljenja, ki so po veljavni zakonodaji potrebna za opravljanje kavarniške dejavnosti. Najemnik mora sam in na svoje lastne stroške urediti vse obveznosti, ki izhajajo iz veljavne zakonodaje o avtorskih in sorodnih pravicah.
- Najemnik mora redno vzdrževati predmet najema in kriti stroške rednega vzdrževanja (čiščenje, manjša popravila ipd.). Najemnik mora za vsak poseg, ki presega redna vzdrževalna dela, pridobiti pisno soglasje najemodajalca.
- Najemnik ni upravičen do povrnitve vlaganj v predmet najema.
- Najemnik ne sme oddati najetih prostorov ali njihovega dela v podnajem brez pisnega soglasja najemodajalca.

3.1 Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati subjekti, ki:

- imajo zapadle obveznosti do Občine Lendava,
- imajo zapadle obveznosti do Finančne uprave RS,
- imajo zapadle obveznosti do zaposlenih.

3.2 Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec oziroma člani komisije, ter z njimi povezane osebe:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do kateregakoli 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 oz. partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oz. 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.

Za vse subjekte velja, da z oddajo ponudbe soglašajo z vsemi pogoji in določili tega javnega zbiranja ponudb.

3.3 Varščina

Ponudniki izkažejo resnost svoje ponudbe z varščino v višini ene mesečne najemnine po izklicni ceni, ki je 430,00 EUR.

Varščina se plača na podračun Občine Lendava, IBAN: SI56 0110 0010 0005 966, sklic: SI00 430-0020-25, namen plačila: Varščina 430-0020-25, najpozneje do zaključka poziva.

Vplačana varščina se uspešnemu ponudniku obračuna pri zadnji najemnini po veljavni najemni pogodbi, ostalim ponudnikom pa se varščina brez obresti vrne v 15 dneh od dneva izbire najugodnejšega ponudnika.

Varščina brez obresti se v roku 15 dni vrne tudi, če najemodajalec do sklenitve pravnega posla ustavi postopek.

4. POSEBNI POGOJI

- Izbrani ponudnik se bo moral z delovnim časom prilagajati prireditvam v Gledališki in koncertni dvorani Lendava.
- Izbrani ponudnik soglaša, da bo ime gostinskega lokala izbral sporazumno z najemodajalcem.
- Izbrani ponudnik bo lahko spreminjal ali dodajal gostinsko in drugo opremo le po predhodnem soglasju najemodajalca.
- Obratovalni čas gostinskega lokala je vezan na delovanje Gledališke in koncertne dvorane Lendava in mora obratovati v zimskem času med 8:00 – 21:00, v letnem času med 8:00 – 22:00 oziroma po predlogu ponudnika. V času predstav mora gostinski lokal obratovati še eno uro po prireditvi. Če bi to predstavljalo obratovanje po 22:00, si mora gostinec pridobiti ustrezno soglasje občinske uprave za obratovanje v podaljšanem obratovalnem času.
- Izbrani ponudnik bo v primeru povzročitve škode na objektu ali inventarju najemodajalcu povrnil nastalo škodo.

5. ČAS TRAJANJA NAJEMA IN VIŠINA NAJEMNINE

Najemna pogodba se bo z naugodnejšim ponudnikom sklenila za določen čas 5 let. Po izteku najemnega razmerja za določen čas lahko najemodajalec poslovne prostore ponovno odda v najem na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v najem.

Ponujena najemnina ne sme biti nižja od izhodiščne mesečne najemnine, ki je 430,00 EUR/mesec.

Obratovalne stroške je dolžan v sorazmernem znesku plačevati najemnik (elektrika, ogrevanje, varovanje objekta, stroški zavarovanj sredstev najemodajalca, odvoz smeti, voda), kar se bo opredelilo v najemni pogodbi in za kar bo upravljavec izstavljal račun.

6. ROK IN NAČIN ODDAJE PONUDBE

Obravnavane bodo ponudbe, ki bodo prispele najkasneje do 26. 11. 2025 na naslov: Občina Lendava, Glavna ulica 20, 9220 Lendava. Če je ponudba poslana po pošti, se šteje, da je pravočasna, če je oddana na pošto kot priporočena pošiljka, in sicer najkasneje zadnji dan roka za oddajo ponudbe. Ponudbo, ki je prispela po roku, komisija izloči iz postopka.

Vlagatelje nepopolnih ponudb bo komisija pozvala k njihovi dopolnitvi oziroma k morebitni razjasnitvi okoliščin.

Na sprednji strani ovojnice mora biti napisano: NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV. Na hrbtni strani morata biti naziv in naslov ponudnika.

Ponudbe bo po poteku roka odprla in pregledala komisija, ki jo bo imenoval župan Občine Lendava. Odpiranje ponudb bo javno in bo potekalo dne 1. 12. 2025 ob 10.00 na sedežu Občine Lendava, Glavna ulica 20, 9220 Lendava.

7. VELJAVNOST PONUDBE IN OBVESTILO PONUDNIKOM

Ponudba mora veljati najmanj do 31. 5. 2026. Ponudba, ki velja krajši čas, bo izločena iz nadaljnjega postopka.

Po končanem postopku bo komisija vse ponudnike obvestila o rezultatu javnega zbiranja ponudb in o izbiri najugodnejšega ponudnika. Vsi ponudniki bodo prav tako obveščeni, če bo najemodajalec postopek do sklenitve pravnega posla ustavil.

8. PONUDBENA DOKUMENTACIJA

Ponudba se bo štela za popolno, če bo ponudnik predložil vse zahtevane izpolnjene obrazce in dokumente:

Ponudba (OBR-1)

Program dejavnosti (OBR-2)

- ponudbo jedi in pijač (obseg ponudbe, vrsta ponudbe ipd.),
- opis opreme (strežni inventar in steklenina, pribor in ostala namizna posoda),
- opis osebja (število, izobrazbena struktura, strokovna usposobljenost, znanje tujih jezikov ipd.),
- predlog obratovalnega časa,
- predvideni cenik, ki mora biti primerljiv s cenami v podobnih gostinskih obratih,
- ostalo (glasba, dekoriranje ob dogodkih, videz cenikov in jedilnikov ipd.)

8.1 Ponudniki morajo k prijavi predložiti sledeče listine, ki niso starejše od 8 dni:

- dokazilo o plačilu varščine,
- dokazilo o registraciji poslovnega subjekta ali izpis iz sodnega oz. poslovnega registra,
- izjavo banke o številu blokiranih dni vseh računov v preteklem letu,
- bilanco stanja in izkaz poslovnega izida za preteklo poslovno leto (AJPES),
- potrdilo FURS o vseh plačanih dajatvah oz. davkih (to potrdilo bo najemnik najemodajalcu dolžan predložiti tudi kvartalno).

Ponudniki lahko predložijo tudi dodatne reference v obliki potrjenih standardov kakovosti, prejetih nagrad in priznanj.

Dokumenti, ki se predložijo kot sestavni del ponudbe, morajo biti predloženi **v originalnih izvodih ali overjenih kopijah, sicer bodo izločeni iz postopka**. Listine se bodo uporabile izključno za namen postopka javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem.

Če je med prejetimi ponodbami več najugodnejših ponudb, lahko pristojna komisija:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe ali
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja.

9. MERILA ZA IZBOR NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

9.1 Najemnina (60 točk):

Najemnina se obračuna v točke po formuli:

Najemnina = ponujena najemnina / najvišja ponujena najemnina × 60. Tako dobi najvišja ponudba 60 točk, ostale pa ustrezno manjše število.

9.2 Program dejavnosti (40 točk)

Komisija bo ovrednotila in točkovala predložene programe z vidika pestrosti in izvirnosti jedi in pijač, ustreznosti osebja, opreme, obratovalnega časa, cen, ureditve letne terase in morebitnega dodatnega programa.

10. OPOZORILO O USTAVITVI POSTOPKA

Najemodajalec lahko postopek ustavi do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in vplačane varščine. Najemodajalcu svoje odločitve ni potrebno posebej utemeljevati.

11. SKLENITEV PRAVNEGA POSLA

Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika. V najemni pogodbi se bodo opredelile vse pravice in obveznosti med najemodajalcem in najemnikom.

Če ponudnik ne sklene pogodbe v roku iz prejšnjega odstavka, lahko najemodajalec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, najemodajalec zadrži njegovo varščino.

Primopredaja in prevzem poslovnih prostorov se bosta izvršila takoj po podpisu pogodbe.

12. OGLED POSLOVNIH PROSTOROV IN INFORMACIJE

Vsem interesentom bo omogočen ogled poslovnih prostorov, ki so predmet javnega zbiranja ponudb, po predhodnem dogovoru s pristojnim uslužbencem Občine Lendava. Razpisna dokumentacija je na voljo na sedežu Občine Lendava, Glavna ulica 20, 9220 Lendava ali na spletni strani Občine Lendava (<http://lendava.si>)

Vse informacije v zvezi z javnim zbiranjem ponudb so na voljo na sedežu Občine Lendava, Glavna ulica 20, 9220 Lendava.

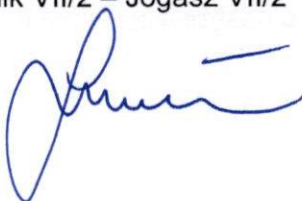
Kontaktna oseba s strani Občine Lendava za podajo informacij je Snježana Babić (tel. št. 02 577 25 17).

Številka: 430-0020/2025

Datum: 6. 11. 2025

Pripravila:

Snježana BABIĆ, univ. dipl. prav.
Pravnik VII/2 – Jogász VII/2



Janez MAGYAR,
župan – polgarmester

