Številka: 4/2026
Datum: 21.10.2026

Zavod za turizem in kulturo Kranj, Glavni trg 2, 4000 Kranj, ki ga zastopa direktor Klemen Malovrh, na podlagi 51. in 64. člena Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljnjem besedilu: ZSPDSLS-1) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18, v nadaljnjem besedilu: Uredba) ter na podlagi Odloka o ustanovitvi javnega zavoda Zavod za turizem in kulturo Kranj (Uradni list RS, št. 74/15, 68/19 in 48/2023) v nadaljnjem besedilu: Odlok), objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA

ODDAJO KAVARNE KHISLSTEIN 12.56 V NAJEM

Zavod za turizem in kulturo Kranj
Glavni trg 2
4000 Kranj
Splet: https://www.visitkranj.com
Email: info@visitkranj.si

Naziv in sedež organizatorja zbiranja ponudb

Zavod za turizem in kulturo Kranj, Glavni trg 2, 4000 Kranj.

Kontaktna oseba organizatorja

Vsa dodatna pojasnila o javnem razpisu in ostale informacije o pogojih za potrebe oblikovanja ponudbe, lahko zainteresirani ponudniki dobijo pri organizatorju, Zavod za turizem in kulturo Kranj, Glavni trg 2, 4000 Kranj.

Kontaktna oseba organizatorja je:

Ime in priimek:	Polona Žumer Šafner
E-poštni naslov:	polona.zumer@visitkranj.si
Telefonska št:	+386 4 23 80 455

Interesenti se lahko preko kontaktne osebe dogovorijo tudi za ogled nepremičnine, ki je predmet najema. Ogled je mogoč po predhodni najavi pri kontaktni osebi in sicer najkasneje do izteka šestih dni pred rokom za oddajo ponudb. Ogled s strani posameznega interesenta je omejen na največ dvakrat.

Opis predmeta javnega razpisa

V okviru predmetnega javnega razpisa organizator vabi zainteresirane ponudnike k oddaji ponudb za oddajo kavarne Khislstein 12.56 v najem.

V nadaljevanju organizator podaja natančnejši opis predmeta javnega razpisa.

ODDAJA KAVARNE KHISLSTEIN 12.56 V NAJEM

A. VRSTA PRAVNEGA POSLA

Oddaja stvarnega premoženja v najem za določen čas petih (5) let. Postopek javnega zbiranja ponudb vodi Komisija Zavoda za turizem in kulturo Kranj (v nadaljevanju Komisija).

B. SPLOŠEN OPIS IN PREDMET ODDAJE V NAJEM

Organizator oddaja v najem nepremičnino – Kavarno Khislstein 12.56. Kavarno sestavlja del gradu Khislstein, ki je namenjen kavarniški dejavnosti, in sicer del stavbe na naslovu Tomšičeva 44, 4000 Kranj, stoječa na parceli št. 137, k.o. 2100 Kranj, stavba 820, del stavbe št. 2.

Predmet najema je torej:

- Gostinski lokal (neto tlorisna površina 124,22 m^2),

- Pokriti zunanji prostor (neto tlorisna površina 34,00m^2),
- Kletni prostor, kjer je skladišče za najemnika,
- Souporaba sanitarij v kleti stavbe,
- Uporabo opreme (osnovna sredstva in drobni inventar)
- Souporaba nepokritega letnega vrta (neto tlorisna površina 80,00m^2) in
- Občasna souporaba manjšega dela večjega zunanjega prireditvenega prostora (neto tlorisna površina 10,00m^2).

Z oddajo v najem se zagotovi ustrezna gospodarska raba in ustrezna gostinska ponudba. Izbrani najemnik bo nudil kakovostno in raznovrstno gostinsko ponudbo v obliki kavarne. Poleg gostinske ponudbe je izbrani najemnik dolžan občasno zagotavljati program, primeren lokaciji in ambientu, kot na primer: kulturni, izobraževalni, družabni (kot npr. glasbeni dogodki, pogovorni večeri znanih kulturnih in drugih osebnosti, literarni večeri, programi za otroke, potopisna predavanja ipd.). Z izvajanjem dejavnosti bo izbrani najemnik promoviral kulturni spomenik – grad Khislstein. Najemnik mora program časovno in programsko uskladiti z organizatorjem, pri čemer ima program organizatorja in Gorenjskega muzeja prednost v primeru časovnega podvajanja. Program usklajujeta mesečno oziroma tedensko.

Prostori se oddajajo v najem z opremo, ki je navedena v Seznamu opreme, ki je sestavni del najemne pogodbe, ostalo opremo in drobni inventar, potreben za izvajanje dejavnosti, mora priskrbeti najemnik na svoje stroške, pri čemer mora pred tem, pri izboru ostale opreme in drobnega inventarja pridobiti soglasje organizatorja.

C. IZHODIŠČNA NAJEMNINA

Izločene bodo ponudbe, ki ne bodo dosegale ali presegale najnižje izhodiščne najemnine, določene na podlagi Poročila o ocenjeni tržni vrednosti najemnine z dne 24. 4. 2025, ki ga je izdelal cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine Miran Bulovec, ki znaša 450,00 EUR[1] na mesec in se plačuje za obdobje celotnega leta (12 mesecev). Najemnina se plačuje ustanovitelju organizatorja, to je Mestni občini Kranj.

V zvezi s samo najemnino organizator izpostavlja, kot nadalje evidentno izhaja tudi iz meril za izbor najugodnejše ponudbe, da ta ne predstavlja edinega plačila nadomestila organizatorju.

Skladno z določbami javnega razpisa je namreč predviden tudi variabilni del oziroma uporabnina, ki se plačuje organizatorju in ga je mogoče plačevati na dva različna načina, skladno z opredeljenim v nadaljevanju. Vsled navedenemu višina minimalne najemnine iz prvega odstavka te točke ne predstavlja v celoti ocenjene tržne vrednosti najemnine.

D. POGOJI ZA ODDAJO V NAJEM

Najemnik je dolžan plačevati obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila uporabe stavbnega zemljišča (davek na nepremičnine) oziroma druge davščine oziroma dajatve vezane na nepremičnino, stroške zavarovanja in varovanja ter druge stroške, za katere se stranki dogovorita z najemno pogodbo.

Zavarovalne police se morajo vinkulirati v korist ustanovitelja Zavoda za turizem in kulturo Kranj, to je v korist Mestne občine Kranj, Slovenski trg 1, 4000 Kranj.

Prav tako se najemnik zavezuje, da bo poleg zgoraj opredeljenih stroškov in najemnine, organizatorju plačal tudi uporabnino v obliki finančne udeležbe na prometu. Najemnik bo organizatorju omogočil participacijo na prometu na

[1] Organizator na tem mestu pojasnjuje, da opredeljena najemnina, ki predstavlja fiksni strošek najemnika zajema najemnino za gostinski lokal in zunanji pokriti prostor. Ker je predmet najema tudi souporaba sanitarij v kleti stavbe, souporaba nepokritega letnega vrta in občasna souporaba manjšega dela večjega zunanjega prireditvenega prostora, se temu doda še variabilni del »najemnine / uporabnine«, ki je sestavljen iz odstotka delitve prometa ali kot fiksni znesek.

enega izmed sledečih načinov (sam način plačevanja variabilnega dela oziroma uporabnine si izbere ponudnik sam in tega jasno opredeli v oddani ponudbi).

Uporabnina oziroma participacija na prometu se lahko plačuje organizatorju na enega izmed sledečih načinov:

I. ALI v dogovorjenem odstotku neto prometa (torej celotnega prometa v EUR brez DDV, kar zajema celoten promet gotovinskih računov, plačilnih kartic, ostalih možnih uradnih plačilnih sredstev in lastna poraba, zmanjšano za DDV):

- od celotnega mesečnega rednega neto prometa in
- dodatno od neto prometa ob prireditvah.

Minimalno zahtevan odstotek delitve oziroma participacije organizatorja na neto prometu je:

- 4% od celotnega mesečnega neto prometa in
- dodatnih 4% od celotnega neto prometa v času prireditev grajskem kompleksu Khislstein[2]

Pri tem se znesek plačuje kumulativno (najemnik torej organizatorju plačuje oba zneska).

II. ALI kot fiksni znesek za posamezni mesec, pri čemer je minimalni fiksni znesek, ki ga lahko ponudi najemnik na mesec:

- 500,00 EUR / mesec v kolikor najemnik v ponudbi predvideva obratovanje gostinskega lokala za obdobje dvanajstih (12) mesecev oziroma
- 1.100,00 EUR / mesec v kolikor najemnik v ponudbi predvideva obratovanje gostinskega lokala za obdobje šestih (6) mesecev

V kolikor najemnik v ponudbi predvideva obratovalni čas med šestimi in dvanajstimi meseci, se minimalni fiksni znesek za uporabnino izračuna na način: v kolikor npr. najemnik ponuja obratovanje za sedem (7) mesecev je minimalni fiksni znesek na mesec 1000,00 EUR, za osem (8) mesecev je minimalni fiksni znesek na mesec 900,00 EUR, za devet (9) mesecev je minimalni fiksni znesek na mesec 800,00 EUR, za deset (10) mesecev je minimalni fiksni znesek na mesec 700,00 EUR, za enajst (11) mesecev je minimalni fiksni znesek na mesec 600,00 EUR).V kolikor se najemnik odloči za 12 mesečni najem in vmes prekine pogodbo, se mu mesečne najemnine poračunajo tudi za pretekle mesece najema po zgornjem obračunu.

V kolikor se najemnik odloči, da bo uporabnino plačeval na način, kot opredeljeno v točki I. (torej v dogovorjenem odstotku), se za potrebe dogovorjene delitve neto prometa (iztržka) najemnik zavezuje, da bo organizatorju omogočil popoln dostop do prometa. V primeru, da bi najemnik podal zavajajoče ali lažne podatke o ustvarjenem prometu posamezne prireditve, je organizatorju dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 5.000,00 EUR.

Najemnik ni upravičen do povrnitve vlaganj v predmet najema in do povrnitve stroškov za nakup katerekoli opreme niti ne pridobi na podlagi vlaganj kakršnih koli pravic na predmetu najema. Za kakršnakoli investicijska vlaganja v objekt mora najemnik pridobiti predhodno soglasje organizatorja in lastnika nepremičnine (Mestne občine Kranj).

Najemnik mora obratovanje dejavnosti zagotavljati najmanj za vsako leto najema v času od prvega maja (01.05.) do tridesetega septembra (30. 09), v času od torka do nedelje najmanj od 10:00 do 18:00 ure, skladno s predpisi, ki urejajo obratovalni čas gostinske dejavnosti. V kolikor bo najemnik zagotovil obratovanje v večjem obsegu od minimalno zahtevanega, bo za navedeno prejel dodatne točke v okviru meril.

Prav tako mora najemnik zagotoviti obratovanje dejavnosti vsakokrat v času izvajanja prireditev v kompleksu Khislstein. Podatke o posamezni prireditvi (datum in čas trajanja prireditve) bodo najemniku sporočeni najmanj 10

[2] Za čas prireditve je torej znesek participacije najmanj 8% (najmanj 4 % rednega neto prometa + najmanj 4% prometa za čas prireditve). Če navedeno zaradi jasnosti ponazorimo še na primeru, pri čemer predpostavimo, da je od 07:00 ure do 24:00 ure redno obratovanje in vmesna. prireditev od 20:00 do 23:00 ure:

7h do 24h – 2000€ celoten neto redni promet (vključno s prometom na prireditvi)
20h do 22h – 1000€ neto promet na prireditvi
Torej se MINIMALNO obračuna: 2000 x 4% = 80€ IN 1000€ x 4% = 40€ = SKUPAJ = 120€

dni pred prireditvijo. V kolikor organizator podatkov o prireditvi ne sporoči najmanj 10 dni pred izvedbo prireditve, je najemnik prost obveznosti obratovanja dejavnosti za čas prireditve. V primeru, da najemnik ne glede na pravilno in pravočasno notifikacijo organizatorja o prireditvi, za čas prireditve ne zagotovi obratovanja dejavnosti, je organizatorju dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 5.000,00 EUR. V primeru večkratnih kršitev pa to predstavlja razlog za enostransko odpoved pogodbe s strani organizatorja.

Če izbrani ponudnik ne bo sklenil najemne pogodbe v predpisanem roku, bo vplačana varščina zadržana kot odstopnina.

Najemnik zapisniško prevzame prostore v uporabo s pripadajočo opremo, ki jo je dolžan redno vzdrževati oziroma zagotoviti popravilo za zagotovitev nemotenega delovanja, ob prenehanju pogodbe pa je dolžan predmet najema zapisniško vrniti organizatorju. Prostori se oddajajo v najem opremljeni, najemnik pa je dolžan na lastne stroške zagotoviti morebitno dodatno opremo in drobni inventar, ki morata biti skladna s sedanjo opremo.

Najemnik je dolžan poskrbeti za dodatno opremo in drobni inventar v soglasju z organizatorjem. Drobni inventar mora biti v skladu z estetskimi in funkcionalnimi standardi, primernimi za kulturno dediščino.

Najemnik je dolžan parkovno pohištvo (npr. mize, stoli, koši za smeti, zaščita pred soncem) za potrebe postrežbe na zunanji terasi v oblikovanju in izbiri materialov ter barv podrediti obstoječi (originalni) parkovni opremi.

Najemnik je dolžan redno vzdrževati v najem vzete prostore in skrbeti za red in čistočo v prostorih in na zemljišču v neposredni okolici. V kolikor najemnik ne zagotovi čistoče, to zagotovi organizator in najemniku izstavi račun za opravljeno storitev. Najemnik se zavezuje, da prevzema vso odškodninsko odgovornost, ki bi eventualno nastala kot posledica uporabe prostorov ter zemljišč in opravljanja gostinske dejavnosti.

Najemnik lahko v času obdobja najema poda predloge za dodatne investicije v objekt, ki je predmet najema (predlaga se lahko tudi, da izvede investicije lastnik ali najemnik). V primeru realizacije investicije se z aneksom k sklenjeni najemni pogodbi dogovori pravice in obveznosti najemnika / lastnika v zvezi z investicijo (npr. lastnik investira v nakup opreme… - najemniku se poveča najemnina… itn).

Najemnik jemlje nepremičnine v najem v stanju, v kakršnem so (videno-najeto), zato je ogled predmeta najema nujen, saj mu je le tako njegovo pravno in dejansko stanje znano.

Najemniku se upošteva zakonsko priznan kalo oziroma odpis. Če je kalo večji od zakonsko predpisanega, se višek pripiše k neto prometu.

E. POSEBNI POGOJI NAJEMA

Najemnik mora izpolnjevati vse predpisane pogoje za izvajanje gostinske dejavnosti in v ta namen si mora sam in na lastne stroške zagotoviti vsa potrebna dovoljenja. Najemnika bremenijo vsi stroški in tveganja pridobivanja ustreznih dovoljenj za obratovanje in poslovanje. Najemna pogodba bo sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa. Stroške sestave listine v celoti plača najemnik. Pisne ponudbe lahko oddajo pravne osebe in samostojni podjetniki posamezniki s sedežem v Republiki Sloveniji, ki imajo ustrezno registracijo za izvajanje gostinske dejavnosti in so v zadnjih petih letih izvajali gostinsko dejavnost najmanj eno leto. Skupne ponudbe več pravnih ali fizičnih oseb niso dopustne.

F. VARŠČINA

Ponudniki morajo najpozneje **do 20.11.2026 do 10:00 ure** plačati varščino v višini 5.000,00 evrov, na Transakcijski račun Zavoda za turizem in kulturo Kranj, številka 01252-6033450688 Banka Slovenije, Podračun pri: Agencija RS za plačilni promet, podružnica Kranj, z navedbo »Plačilo varščine – Javno zbiranje ponudb za oddajo kavarne Khislstein 12.56 v najem«.

Ponudniki morajo ponudbi priložiti dokazilo o plačani varščini. Plačana varščina se bo ponudnikom, ki ne bodo uspeli na javnem zbiranju ponudb, brez obresti vrnila v 30 dneh od končanega javnega zbiranja ponudb na njihov transakcijski račun, uspelemu najemniku se vplačana varščina ne vrne in se obdrži kot jamstvo za dobro izvrševanje pogodbenih obveznosti do prenehanja najemnega razmerja. Če najemnina ali odstotek delitve prometa ob prireditvah ne bi bila plačana dvakrat zaporedoma, se pogodba šteje za razdrto in se varščina obdrži.

G. VEZANOST NAJEMODAJALCA IN PONUDNIKA

Na podlagi tega postopka oddaje javne ponudbe, organizator ni zavezan skleniti pogodbe s ponudnikom oziroma si pridržuje pravico, da lahko začeti postopek do sklenitve pravnega posla ustavi. Prav tako organizator ni zavezan za povračilo stroškov, ki bi jih imeli ponudniki s pripravo in oddajo ponudbe. Ponudniki so vezani na ponudbo najmanj 90 dni od dneva, ki je določen kot skrajni rok za predložitev ponudb.

H. NAČIN IN ROK PLAČILA NAJEMNINE IN ODSTOTKA DELITVE PROMETA OB PRIREDITVAH

Najemnik bo najemnino poravnaval v roku 15 dni od izdaje računa, ki ga bo najemodajalec Mestna občina Kranj (lastnik) izstavljal do desetega dne v mesecu, za tekoči mesec, s plačilom na transakcijski račun naveden na samem računu z navedbo »Plačilo najemnine za mesec _____ za kavarno Khislstein 12.56«.

Če je 10. ali 15. dan v mesecu sobota, nedelja ali praznik, se rok izteče naslednji delovni dan.

Plačilo najemnine v navedenem roku je bistvena sestavina pravnega posla.

Prav tako je bistvena sestavina pravnega posla plačilo uporabnine oziroma variabilnega dela, skladno z opredeljenim v točki D. POGOJI ZA ODDAJO V NAJEM (torej participacija mesečnem neto prometu). Plačilo uporabnine oziroma variabilnega deleža se izvede na poslovni račun organizatorja.

Najemnino za prvi obrok najema bo najemnik dolžan poravnati v roku 15 dni od izdaje računa, ki ga bo organizator izstavil po sklenitvi pogodbe. V primeru zamude s plačilom najemodajalec zaračuna zakonske zamudne obresti. Najemnina se bo vsako leto usklajevala z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v RS za preteklo leto. Če je 15. dan v mesecu sobota, nedelja ali praznik, se rok izteče naslednji delovni dan.

Najemnik je dolžan plačevati tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve (davek na dodano vrednost …), kateri se v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi obračunavajo in plačujejo glede na višino najemnine, določene v neto znesku (glede na trenutno veljavne predpise se DDV od najemnine ne plačuje - najemnine so oproščene plačila DDV).

Najemnik bo uporabnino oziroma variabilni znesek na poslovni račun organizatorja nakazal najkasneje v roku 30 dni po izstavitvi računa.

V kolikor se najemnik odloči, da uporabnino oziroma variabilni znesek organizatorju plačeval skladno s opcijo I. (torej v dogovorjenem odstotku neto prometa), mora najemnik avtomatsko pooblastiti organizatorja, da ima pravico vpogleda v finančno poslovanje kavarne preko programa POS elektronček, ki ga mora uporabljati pri celotnem poslovanju in aplikacije POS info, ki omogoča redno spremljanje prometa kavarne. Takšen dostop mora najemnik omogočiti trem osebam, ki bodo določene s strani organizatorja. V kolikor najemnik obravnavanega pooblastila organizatorju ne podeli oziroma tega prekliče ali v kolikor kakorkoli drugače organizatorju onemogoči ali omeji vpogled v finančno poslovanje kavarne preko programa POS elektronček, lahko organizator po prvem opozorilu, brez posledic enostransko odstopi od pogodbe.

Veljavnost ponudbe

Čas veljavnosti: **najmanj 90 dni od roka za oddajo ponudb.**

Ponudba mora biti veljavna najmanj do navedenega roka. Prekratka veljavnost ponudbe pomeni razlog za zavrnitev ponudbe.

Način in rok predložitve ponudbe

Rok za oddajo ponudbe je najkasneje do 20.11.2026 do 10:00 ure.

Ponudbe morajo biti oddane v slovenskem jeziku.

Zainteresirani ponudnik odda ponudbo do roka za predložitev ponudb na način:

- osebno na naslov: ZAVOD ZA TURIZEM IN KULTURO KRANJ, Glavni trg 2, 4000 Kranj
- po pošti na naslov: ZAVOD ZA TURIZEM IN KULTURO KRANJ, Glavni trg 2, 4000 Kranj

Ponudba mora v vložišče organizatorja prispeti do navedene ure. Ponudbe odposlane pred potekom roka, ki bodo k organizatorju prispele po zgoraj navedenem roku, bodo izločene kot nepravočasne in zaprte vrnjene zainteresiranim ponudnikom.

V izogib kasnejšim težavam zahtevajte potrdilo o oddani ponudbi s pravilno navedenim datumom in časom oddaje ponudbe pri pooblaščeni osebi organizatorja.

Zainteresirani ponudnik predloži ponudbo v zapečateni ali zaprti ovojnici tako, da je na odpiranju možno preveriti, da je zaprta tako, kot je bila predana. Zaželeno je, da so listi ponudbe povezani na tak način, da se jih ne da neopazno razdružiti, odvezati ali dodati posameznih listov v ponudbo z jasno navedbo predmeta ponudbe. Organizator ne odgovarja za predčasno odprtje ponudbe, ki ne bo ustrezno označena, skladno s temi navodili. Na vseh ovitkih naj bo naveden naziv, točen naslov, telefonska številka, oznaka NE ODPIRAJ in e-mail zainteresiranega ponudnika.

Odpiranje ponudb

Odpiranje ponudb je javno in bo potekalo na naslovu:

ZAVOD ZA TURIZEM IN KULTURO KRANJ, Glavni trg 2, 4000 Kranj dne 23.11.2026 ob 12:00 uri.

Predstavniki zainteresiranih ponudnikov, ki se izkažejo s pooblastilom za zastopanje ponudnika, lahko na postopek odpiranja ponudb dajo svoje pripombe. Pooblastila ne potrebujejo zakoniti zastopniki zainteresiranega ponudnika, le-ti se izkažejo z ustreznim osebnim dokumentom. Drugi subjekti bodo na odpiranju ponudb lahko prisotni brez možnosti dajanja pripomb na zapisnik.

Organizator bo prisotnim predstavnikom zainteresiranih ponudnikov vročil kopijo zapisnika o odpiranju ponudb. V kolikor se kopija zapisnika ne vroči na odpiranju ponudb, jo bo organizator posredoval zainteresiranim ponudnikom po elektronski pošti na kontaktne naslove e-pošte, navedene v ponudbah. Organizator si pridržuje pravico, da zapisnike posreduje tudi na drug ustrezen način (po pošti, po faksu, ipd.).

Ustavitev postopka javnega zbiranja ponudb

Organizator Zavod za turizem in kulturo Kranj si pridržuje pravico, da s soglasjem ustanovitelja kadarkoli do sklenitve pravnega posla ustavi postopek. Zainteresirani ponudnik se z oddajo ponudbe zavezuje, da ne bo imel do organizatorja nobenega odškodninskega zahtevka, če ne bo izbran kot najugodnejši ponudnik, oziroma da v primeru ustavitve postopka, zavrnitve vseh ponudb ali odstopa od izvedbe postopka ne bo zahteval povrnitve nobenih stroškov, ki jih bo imel zainteresirani ponudnik s pripravo ponudbe.

Zavod za turizem in kulturo Kranj
Glavni trg 2
4000 Kranj
Splet: https://www.visitkranj.com
Email: info@visitkranj.si

Sklenitev pogodbe

Organizator bo z izbranim ponudnikom, ki bo oddal najugodnejšo ponudbo, sklenil pogodbo najkasneje v roku 30 dni po opravljeni izbiri. Sklenitev pogodbe poteka na način, da bo organizator izbranemu ponudniku ob izdaji akta o izbiri posredoval tudi vzorec oziroma predlog pogodbe, ki se bo predhodno uskladil v fazi pogajanj v okviru izvedbe postopka.

Sestavni del pogodbe o oddaji nepremičnega premoženja v najem bo tudi določilo o sankcijah za morebitno kršitev pogodbeno dogovorjenih obveznosti najemnika, s katerimi bo zagotovljeno uresničevanje razvojnega programa samoupravne lokalne skupnosti (ZTKK) in gospodarnost oddaje v najem.

Če izbrani ponudnik ne podpiše pogodbe v navedenem roku iz razlogov, ki izvirajo iz sfere ponudnika, organizator zadrži celotno predloženo varščino.

Pogoji za udeležbo v postopku javnega zbiranja ponudb

Zavezujoča ponudba (in vsi dokumenti) mora biti pisna, v slovenskem jeziku in mora vsebovati naslednje obrazce in priloge:

1) datum ponudbe, podatke o ponudniku, vrednost ponudbe – ponujena višina najemnine (ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine), opredelitev načina plačila uporabnine oziroma variabilnega deleža (ali kot odstotek delitve prometa), ponujen odstotek delitve prometa ob prireditvah (minimalno zahtevan odstotek delitve oziroma participacije organizatorja na neto prometu je 4 % od celotnega mesečnega rednega neto prometa in dodatnih 4% od celotnega neto prometa v času prireditev grajskem kompleksu Khislstein) ali ponujen fiksni znesek uporabnine, izjave ponudnika in obvezno prilogo v zvezi z referencami ponudnika (za izkazovanje usposobljenosti se zahteva, da je ponudnik v zadnjih petih letih od datuma prejema tega povabila, izvajal najmanj eno leto istovrstne storitve oziroma dejavnosti – kot istovrstna dejavnost se šteje izvajanje gostinske dejavnosti oziroma gostinskih storitev, kot na primer vodenje restavracije, kavarne ali drugega gostinskega obrata kjer se izvaja strežba hrane in/ali pijače) – obrazec 1

2) Predlog programa v zvezi z najemom kavarne – ponudnik pripravi predlog programa, ki mora zajemati predstavitev gostinske ponudbe in prikaz predvidene drobne opreme in urejenosti ter predstavitev dodatnega programa in načrta razvoja. Pri tem mora ponudnik v celoti upoštevati poslovanje po trajnostnih načelih, ki jih predpisuje Zelena shema slovenskega turizma. V okviru programa mora torej ponudnik navesti najmanj:

   - Ponudbo (obseg ponudbe, navedba vseh pijač in jedi, obvezno navesti blagovne znamke pijač in napitkov. Ponudnik mora priložiti tudi predviden cenik);
   - Osebje (število, izobrazbena struktura, strokovna usposobljenost, znanje tujih jezikov itd.);
   - Način izvajanja storitev (način strežbe: ob točilnem pultu in pri mizi, drugo);
   - Predlog obratovalnega časa (dnevni, tedenski, nedelje in prazniki, ureditev obratovanja v času letnega dopusta);
   - Predlog ureditve gostinskega lokala, vključno s predlogom morebitnih investicij v lokal.

   Pri ocenjevanju gostinske ponudbe se bo ocenjevalo izvirnost ponudbe hrane in pijače in usklajenost drobne opreme z objektom, kjer se kavarna nahaja. Pri predstavitvi dodatnega programa in načrta razvoja mora ponudnik pripraviti predvideno popestritev in dodano vrednost dodatnega programa (npr. za kulturne, izobraževalne, družabne namene in izvajanje novih, tržno zanimivih turističnih proizvodov, ki bodo omogočili razvoj grajskega kompleksa Khislstein).

3) izjava ponudnika, da ni pravnomočno obsojen in ni v kazenskem postopku, in izjava zakonitega zastopnika ponudnika, da ni pravnomočno obsojen in ni v kazenskem postopku – obrazec 2

4) izjavo ponudnika, da zoper njega ni uveden ali začet postopek prisilne poravnave, stečajni postopek, likvidacijski postopek ali drug postopek, katerega posledica ali namen je prenehanje poslovanja, ali katerikoli drug postopek, podoben navedenim postopkom, skladno s predpisi države, v kateri ima sedež (velja samo za pravne osebe in samostojne podjetnike) – obrazec 2

5) izjavo ponudnika, da bo za čas izvajanja pogodbe in ves čas njenega trajanja zagotavljal ustrezno kadrovsko usposobljenost zaposlenih – obrazec 2

6) potrdilo o pravočasno plačani varščini, iz katere je poleg plačila razviden tudi predmet javnega razpisa in je priložena celotna številka transakcijskega računa za primer vračila varščine

7) Dokazilo, da poslovni subjekt lahko opravlja omenjeno dejavnost:

   - za s.p.: izpisek iz poslovnega registra Slovenije,
   - za gospodarske družbe: izpisek iz sodnega registra, ki izkazuje zadnje stanje,
   - za druge pravne osebe: izpisek iz drugega registra

8) Izjavo o lastniških deležih ponudnika skladno z določili 14. člena veljavnega Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije

V skladu s šestim in sedmim odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR; v nadaljevanju: ZSPDSLS1) pri javnem zbiranju ponudb kot ponudnik ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Najugodnejši ponudnik bo moral pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu s sedmim odstavkom 51. člena ZSPDSLS – 1.

Dokumenti, ki se predložijo kot sestavni del ponudbene dokumentacije in ne izvirajo od ponudnika, morajo biti predloženi v originalnih izvodih ali overjenih kopijah.

Zavod za turizem in kulturo Kranj
Glavni trg 2
4000 Kranj
Splet: https://www.visitkranj.com
Email: info@visitkranj.si

Postopek izbire najugodnejšega ponudnika in merila za izbor

Pri izbiri najugodnejšega ponudnika bodo upoštevane le ponudbe, ki bodo izpolnjevale vse razpisne pogoje, skladno s prejšnjim poglavjem javnega razpisa. V kolikor bo iz ponudbe posameznega ponudnika tudi po morebitnih dopolnitvah izhajalo, da ponudnik ne izpolnjuje vseh razpisnih pogojev, se ponudba izloči iz nadaljnjega postopka.

Ponudbe pod izhodiščnimi najemninami in ponudbe, ki ne bodo vsebovale izjave o sprejetju pogojev, ne bodo upoštevane.

Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati s pooblastilom ponudnika (razen zakonitih zastopnikov in prokuristov, ki imajo pooblastilo že po samem zakonu oziroma pogodbi).

V primeru, da se na dan odpiranja zaradi nepredvidenega razloga komisija ne more sestati, se določi nov datum odpiranja ponudb, ki bo objavljen na spletni strani organizatorja, in sicer pod objavo predmetnega javnega zbiranja ponudb.

Pravočasne ponudbe bodo komisijsko odprte pri čemer bodo javno prebrane bistvene informacije v zvezi s posameznimi ponudbami – kateri ponudniki so ponudbe oddali, kakšna je ponujena cena najemnine, odstotek delitve prometa /fiksni znesek uporabnine, ali je priložen program v zvezi z najemom itn.

Po izvedbi javnega odpiranja ponudb, bo organizator ponudbe še vsebinsko pregledal in obravnaval in v primeru, da ponudbe ne bodo popolne, ponudnike pozval na dopolnitev ponudbe. Organizator bo ponudnike pozval na dopolnitev ponudbe v primeru, da bodo informacije ali dokumentacija, ki jih morajo predložiti ponudniki, nepopolne ali napačne oziroma če bodo posamezni dokumenti manjkali. Pri dopolnjevanju ponudb bo organizator v celoti upošteval in spoštoval načelo enake obravnave in transparentnosti. Organizator bo od ponudnika zahteval dopolnitev, popravek, spremembo ali pojasnilo njegove ponudbe le, kadar določenega dejstva ne more preveriti sam. Predložitev manjkajočega dokumenta ali dopolnitev, popravek ali pojasnilo informacije ali dokumentacije se lahko nanaša izključno na takšne elemente ponudbe, katerih obstoj pred iztekom roka, določenega za predložitev ponudbe, je mogoče objektivno preveriti. Če ponudnik ne bo predložil manjkajočega dokumenta ali ne bo dopolnil, popravil ali pojasnil ustrezne informacije ali dokumentacije, bo organizator takšno ponudbo izločil iz nadaljnjega postopka in ponudnika ne bo pozval k pogajanjem.

Ko bo organizator prejel končne popolne ponudbe, bo ponudnike, ki bodo takšne ponudbe oddali, povabil k pogajanjem. Predmet pogajanj bo:

- ponujena cena najemnine,
- odstotek delitve rednega mesečnega neto prometa ter neto prometa ob prireditvah oziroma ponujena višina fiksnega zneska in
- delovni čas kavarne

ter vsebina pogodbe, ki jo bo organizator sklenil z izbranim ponudnikom.

Pogajanja se lahko izvedejo v več krogih, v kolikor bi bilo to potrebno in smiselno. Organizator predvideva, da se bodo pogajanja izvajala z vsemi ponudniki, ki bodo povabljeni k pogajanjem (bodo oddali popolne ponudbe) naenkrat, saj bo predmet pogajanj med drugim tudi sama vsebina pogodbe in vsebina letnega programa. Po izvedenem zadnjem krogu pogajanj pa bo organizator ponudnike pozval, da predložijo končne ponudbe.

Po izvedbi pogajanj bodo ponudniki o izbiri najugodnejšega ponudnika obveščeni v 8 dneh po izbiri.

V primeru konkurence ponudb bodo ponudbe vrednotene na podlagi ponujene višine najemnine na mesec, ponujene uporabnine, kakovosti programa povezanega s predmetom najema, ponujenega delovnega časa kavarne in predloženih referenc.

MERILA ZA RAZVRSTITEV PONUDB		
Ponder	Naziv merila	Možne točke
1	Ponujena višina najemnine na mesec (min 450€)	10 točk[3]
2	Odstotek delitve rednega mesečnega neto prometa in neto prometa od prireditvah oziroma višina fiksnega zneska uporabnine (min 4% oziroma min 500,00 EUR)	40 točk[4]
3	Kakovost programa povezanega s predmetom najema	20 točk[5]
4	Delovni čas kavarne	10 točk[6]
5	Reference ponudnika	20 točk[7]

Najvišje možno število točk, ki jih lahko ponudnik dobi, je 100 točk.

[3] Ponudnik, ki bo ponudil najvišjo najemnino, bo v okviru predmetnega ponderja prejel 10 točk. Ostali ponudniki dobijo točke po formuli število točk = X/Y x 10, pri čemer je X ponujena najemnina posameznega ponudnika, Y pa najvišja ponujena najemnina.

[4] Ponudnik, ki bo ponudil najvišji odstotek delitve rednega mesečnega neto prometa oziroma najvišjo fiksno uporabnino, bo v okviru predmetnega ponderja prejel 40 točk. Ostali ponudniki dobijo točke po formuli število točk = X/Y x 40, pri čemer je X ponujen odstotek posameznega ponudnika oziroma ponujena fiksna uporabnina ponudnika, Y pa najvišji ponujeni odstotek oziroma najvišja uporabnina. Minimalni odstotek delitve je 4% višine neto mesečnega prometa ter prometa ob prireditvah oziroma 500,00 EUR/mesec (v kolikor ponudnik ponuja odprtje gostinskega lokala za obdobje dvanajst mesecev) oz. 1.100,00 EUR/mesec (v kolikor ponudnik ponuja odprtje gostinskega lokala za obdobje šest mesecev). V zvezi s predmetnim ponderjem organizator dodatno pojasnjuje, da se pri točkovanju upošteva , da 4% pomenijo enako 500,00 EUR (ali 1.100,00 EUR, v kolikor se predvideva odprtje lokala za 6 mesecev), 5% je tako enako 600,00 EUR (ali 1.200,00 EUR, v kolikor se predvideva odprtje lokala za 6 mesecev), 6% je enako 700,00 EUR (ali 1.300,00 EUR, v kolikor se predvideva odprtje lokala za 6 mesecev) itn.

[5] Ponudnik, ki bo pripravil Predlog programa v zvezi z najemom kavarne, ki bo zajemal vse zahteve organizatorja in ki bo inovativen, kreativen ter predvsem, ki bo upošteval poslovanje po trajnostnih načelih, ki jih predpisuje Zelena shema slovenskega turizma, bo v okviru predmetnega ponderja prejel dodatne točke.

[6] Ponudnik, ki bo ponudil odpiralni čas kavarne v večjem obsegu, kot je minimalno predvideno v okviru tega javnega razpisa, bo za to pridobil dodatne točke. Za vsak dodaten mesec in vsak dodaten dan odprtja kavarne od minimalno zahtevanega, pridobi ponudnik po 1 dodatno točko, prav tako ponudnik dobi dodatno točko za vsako dodatno uro odprtja kavarne.

[7] Ponudnik, ki bo v ponudbi izkazal večje število referenc od minimalno zahtevanega (1 referenca), bo za vsako dodatno referenco prejel 5 točk, vendar skupaj ne več kot 20 točk.

Zavod za turizem in kulturo Kranj
Glavni trg 2
4000 Kranj
Splet: https://www.visitkranj.com
Email: info@visitkranj.si

Javna objava

Objavo javnega zbiranja ponudb organizator objavlja na spletni strani Zavoda za turizem in kulturo Kranj. Razpisna dokumentacija in obrazci so na voljo na spletni strani Zavoda za turizem in kulturo Kranj - https://www.visitkranj.com/sl/.

Zavod za turizem in kulturo Kranj
Glavni trg 2
4000 Kranj
Splet: https://www.visitkranj.com
Email: info@visitkranj.si

Obrazec 1

Ponudba

Na osnovi javnega razpisa za javno zbiranje ponudb za oddajo kavarne Khislstein 12.56 v najem podajam naslednjo ponudbo:

NAZIV PONUDNIKA:	
NASLOV PONUDNIKA:	
KONTAKTNA OSEBA:	
E-POŠTA KONTAKTNE OSEBE:	
TELEFON (GSM):	
TELEFAKS:	
DAVČNA ŠTEVILKA oz. ID ZA DDV:	
EMŠO oz. MATIČNA ŠTEVILKA:	
ŠTEVILKA TRR ZA VRAČILO VARŠČINE:	
POOBLAŠČENA OSEBA ZA PODPIS PONUDBE IN POGODBE:	

Oddajam ponudbo za najem kavarne Khislstein 12.56 v najem, za katero sem vplačal varščino.

Ponudbena cena v EUR in podpis (navedite ponujeno vrednost za najem kavarne na mesec in se poleg nje podpišite; podpis brez ponudbene vrednosti pomeni, da ponujate ceno najema po izhodiščni ceni)	
Podpis:	
Ponudnik za plačilo uporabnine oziroma variabilnega deleža izbere varianto: **I. Dogovorjen odstotek neto prometa ALI** **II. Fiksni znesek za posamezni mesec.**	

(ponudnik ustrezno obkroži izbran način plačila uporabnine)	
(Relevantno v kolikor je bila izbrana opcija I.) **Ponujen odstotek delitve rednega mesečnega neto prometa in neto prometa ob prireditvah ter podpis** (navedite ponujen odstotek delitve neto rednega mesečnega prometa in prometa ob prireditvah ter se poleg navedbe podpišite)	
(Relevantno v kolikor je bila izbrana opcija II.) **Ponujena fiksna vrednost uporabnine oziroma participacije organizatorja na mesec v EUR ter podpis** (navedite ponujeno višino zneska uporabnine na mesec ter se poleg navedbe podpišite)	

S podpisom ponudbe potrjujem:

- da sem v celoti seznanjen z vsebino razpisa in pogoji razpisa ter jih v celoti sprejemam,
- da sem seznanjen z vsemi prilogami in pojasnili, ki so bila objavljena na spletni strani organizatorja poleg besedila javnega razpisa,
- da sem v celoti seznanjen z dejanskim in pravnim stanjem nepremičnine za katere najem oddajam ponudbo,
- da ne bom od organizatorja zahteval vračila varščine v primeru, da je organizator upravičen do zadržanja varščine zaradi izpolnjenih pogojev, ki so opredeljeni v besedilu javnega razpisa,
- da bom organizatorju oz. od njega pooblaščeni osebi vezano na ponder »Odstotek delitve rednega mesečnega neto prometa in neto prometa od prireditvah oziroma višina fiksnega zneska uporabnine« v primeru, da se kot način plačila uporabnine izbere odstotek delitve prometa, omogočil vpogled v vse izdane račune, na podlagi katerih bo mogoče izračunati ponujen odstotek udeležbe organizatorja na prometu. Prav tako bom organizatorju oz. od njega pooblaščeni osebi omogočil kontrolo prometa in vpogled v elektronsko blagajno (na način kot ga izvajajo tržni / finančni inšpektorji) in
- pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljam, da so vsi v ponudbi navedeni podatki resnični in točni.

Ponudba velja 90 dni od roka za predložitev ponudb.

Priloge:

- Priloga k obrazcu 1
- Potrdilo o vplačilu varščine

- Predlog programa v zvezi z najemom kavarne
- Dokazilo o strokovni usposobljenosti za opravljanje dejavnosti

Kraj in datum: Ponudnik:

(žig in podpis)

Zavod za turizem in kulturo Kranj
Glavni trg 2
4000 Kranj
Splet: https://www.visitkranj.com
Email: info@visitkranj.si

Priloga k obrazcu 1

Reference ponudnika

Ponudnik pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja, da je v obdobju zadnjih petih let pred datumom objave tega javnega razpisa izvajal gostinsko dejavnost.

V nadaljevanju ponudnik navaja bistvene informacije glede izvajanja zgoraj navedenih dejavnosti, ki vključujejo najmanj naziv in naslov naročnika za katerega je ponudnik izvajal gostinsko dejavnost, datum oziroma obdobje izvajanja dejavnosti, naziv javne prireditve in kratek opis izvajanja dejavnosti.

Referenčni posel 1:

Naziv in naslov naročnika: _____

Datum oziroma obdobje izvajanja dejavnosti: _____

Lokacija gostinskega objekta _____

Kratek opis izvajanja dejavnosti: _____

_____

_____

Referenčni posel 2:

Naziv in naslov naročnika: _____

Datum oziroma obdobje izvajanja dejavnosti: _____

Lokacija gostinskega objekta _____

Kratek opis izvajanja dejavnosti: _____

_____

_____

Referenčni posel 3:

Naziv in naslov naročnika: _____

Datum oziroma obdobje izvajanja dejavnosti: _____

Lokacija gostinskega objekta _____

Kratek opis izvajanja dejavnosti: _____

_____

_____

V primeru, da je ponudnik izvajal več referenčnih poslov se obrazec lahko tudi razmnoži.

Kraj in datum: Ponudnik:

(žig in podpis)

Zavod za turizem in kulturo Kranj
Glavni trg 2
4000 Kranj
Splet: https://www.visitkranj.com
Email: info@visitkranj.si

Obrazec 2

Krovna izjava

Spodaj podpisani zakoniti zastopnik _____ ponudnika _____, na osnovi javnega razpisa za javno zbiranje ponudb za oddajo kavarne Khislstein 12.56 v najem pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljam:

- sem skrbno pregledal(a) razpisano javno zbiranje ponudb za oddajo kavarne Khislstein 12.56 v najem in da sem nedvoumno v celoti seznanjen z vsebino predmetnega javnega razpisa in da v njem nisem našel(a) napake,
- v celoti sprejemam pogoje javnega zbiranja ponudb za oddajo kavarne Khislstein 12.56 v najem,
- mi je stanje nepremičnin v naravi poznano,
- imamo dovoljenje za opravljanje gostinske dejavnosti, ki je predmet ponudbe,
- smo vpisani v sodni, poklicni oziroma poslovni register v državi sedeža,
- gospodarski subjekt ali oseba, ki je članica upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa tega gospodarskega subjekta ali ki ima pooblastila za njegovo zastopanje ali odločanje ali nadzor v njem, ni bil pravnomočno obsojen zaradi storitve kaznivega dejanja naštetega v prvem odstavku 75. člena ZJN-3,
- nismo izločeni iz postopkov javnih naročil zaradi uvrstitve v evidenco gospodarskih subjektov z izrečenimi stranskimi sankcijami izločitve iz postopkov oddaje javnih naročil,
- da nad gospodarskim subjektom ni bil začet postopek zaradi insolventnosti ali prisilnega prenehanja po zakonu, ki ureja postopek zaradi insolventnosti in prisilnega prenehanja, ali postopek likvidacije po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, če njegova sredstva ali poslovanje upravlja upravitelj ali sodišče, ali če so njegove poslovne dejavnosti začasno ustavljene, ali če se je v skladu s predpisi druge države nad njim začel postopek ali pa je nastal položaj z enakimi pravnimi posledicami,
- nimamo na dan, ko je bila oddana ponudba, v skladu s predpisi države, v kateri imamo sedež, zapadlih, neplačanih obveznih dajatev in drugih denarnih nedavčnih obveznosti v skladu z zakonom, ki ureja finančno upravo, ki jih pobira davčni organ v skladu s predpisi države, v vrednosti 50 EUR ali več,
- na dan oddaje ponudbe ali prijave nimamo nepredloženih obračunov davčnih odtegljajev za dohodke iz delovnega razmerja za obdobje zadnjih petih let do dne oddaje ponudbe ali prijave,
- nam v zadnjih treh letih pred potekom roka za oddajo ponudb ni bila s pravnomočno odločbo ali več pravnomočnimi odločbami pristojnega organa Republike Slovenije ali druge države članice ali tretje države dvakrat izrečena globa zaradi prekrška v zvezi s plačili za delo, delovnim časom, počitki, opravljanjem dela na podlagi pogodb civilnega prava kljub obstoju elementov delovnega razmerja ali v zvezi z zaposlovanjem na črno,
- na datum oddaje ponudbe do ustanovitelja organizatorja (Mestne občine Kranj), nimamo zapadlih neporavnanih obveznosti,
- z drugimi gospodarskimi subjekti nismo sklenili dogovora, katerega cilj ali učinek je preprečevati, omejevati ali izkrivljati konkurenco,
- nismo bili s pravnomočno sodbo v katerikoli državi obsojeni za prestopek v zvezi s poklicnim ravnanjem,
- pri dajanju informacij v tem ali predhodnih postopkih, nismo namerno podali zavajajoče razlage ali teh informacij nismo zagotovili,
- izpolnjujemo vse ostale razpisne pogoje, ki jih določa povabilo k oddaji ponudb oziroma razpisna dokumentacija,

- da bomo za čas izvajanja pogodbe in ves čas njenega trajanja zagotavljali ustrezno kadrovsko usposobljenost zaposlenih,
- za nas ne obstaja absolutna prepoved poslovanja z organizatorjem (ali ustanoviteljem), kot izhaja iz 35. člena ZIntPK,
- nisem povezan s člani komisije ali cenilcem v smislu 51/7 člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), ki kot povezane osebe šteje:
  - fizično osebo, 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 oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
  - fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
  - pravno osebo, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
  - drugo osebo, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju, povezana s članom komisije ali cenilcem, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Kraj in datum:

Ponudnik:

(žig in podpis)

Zavod za turizem in kulturo Kranj
Glavni trg 2
4000 Kranj
Splet: https://www.visitkranj.com
Email: info@visitkranj.si

Obrazec 3

Vzorec pogodbe

Naziv	ZAVOD ZA TURIZEM IN KULTURO KRANJ
Naslov	GLAVNI TRG 2, 4000 KRANJ
Matična številka	1658484000
Davčna številka	SI 52125653
TRR	SI56 0125 2603 3450 688 (UJP)

ki ga zastopa direktor Klemen Malovrh
(v nadaljevanju: najemodajalec)

in

Naziv	_____
Naslov	_____
Matična številka	_____
Davčna številka	_____
TRR	_____.

ki ga zastopa _____
(v nadaljevanju: najemnica oz. najemnik)

skleneta naslednjo

NAJEMNO POGODBO ZA KAVARNO ”KHISLSTEIN 12.56”

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da se v gradu Khislstein nahaja kavarna Khislstein 12.56. Kavarno, ki je namenjena kavarniški dejavnosti, in sicer del stavbe na naslovu Tomšičeva 44, 4000 Kranj, stoječa na parceli št. 137, k.o. 2100 Kranj, stavba 820, del stavbe št. 2,

- da je iz podatkov Geodetske uprave Republike Slovenije razvidno, da Zavod za turizem in kulturo Kranj upravlja s stavbo iz prejšnjega odstavka,
- da je v zemljiški knjigi kot lastnik nepremičnine iz prejšnjega odstavka Mestna občina Kranj,
- da najemodajalec, ki je upravljavec nepremičnine v lasti Mestne občine Kranj, na podlagi drugega odstavka 58. člena ter prvega odstavka 62. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS. Št. 11/2018 in 79/2018; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) nepremičnino lahko odda v najem, v primeru, da nepremičnine začasno ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik,
- da je Mestna občina Kranj podalo predhodno pisno soglasje za sklenitev predmetne pogodbe skladno z drugim odstavkom 29. člena ZSPDSLS-1, ki je kot priloga št.1 obvezni sestavni del te pogodbe;
- da je bil za oddajo v najem gostinskega objekta iz prve alineje tega člena izpeljan postopek javnega zbiranja ponudb in
- da je bil najemnik _____, izbran kot najugodnejši ponudnik v postopku javnega zbiranja ponudb.

2. člen

Najemodajalec odda, najemnik pa sprejme v najem gostinski lokal kavarno Khislstein 12.56, na naslovu Tomšičeva 44, 4000 Kranj, stoječa na parceli št. 137, k.o. 2100 Kranj, stavba 820, del stavbe št. 2, ki obsega:

- Gostinski lokal (neto tlorisna površina 124,22 m2),
- Pokriti zunanji prostor (neto tlorisna površina 34,00m2),
- Kletni prostor, kjer je skladišče za najemnika,
- Uporabo opreme (osnovna sredstva in drobni inventar)
- Souporaba sanitarij v kleti stavbe,
- Souporaba nepokritega letnega vrta (neto tlorisna površina 80,00m2) in
- Občasna souporaba manjšega dela večjega zunanjega prireditvenega prostora (neto tlorisna površina 10,00m2).

Poleg najema gostinskega lokala, najemodajalec v najem za čas trajanja najema oddaja tudi registrirane domene na družbenih omrežjih. Pogodbeni stranki se dogovorita, da se domena lahko s strani najemnika uporablja za promocijo gostinskega lokala. Najemnik se zavezuje, da domene ne bo zlorabljal, uporabljal v nasprotju z namenom za katerega je oddana v najem ali drugače škodoval dobremu imenu domene ali najemodajalca. Domena, ki je predmet najema, je ves čas v polnem lastništvu najemodajalca in jo mora najemnik, v kolikor bi najemodajalec to zahteval, v kolikor preteče najemna pogodba ali v kolikor nastopijo druge okoliščine, zaradi katerih najemnik ne bi smel ali mogel uporabljati domene, vrniti najemodajalcu.

3. člen

Najemnik bo v gostinskem objektu zagotavljal kakovostno in raznovrstno gostinsko ponudbo v obliki kavarne, najmanj v obsegu, kot ga je predvidel s ponudbo z dne _____. Poleg gostinske ponudbe lahko najemnik občasno zagotavlja program, primeren lokaciji in ambientu kot na primer: kulturni, izobraževalni, družabni (kot npr. glasbeni dogodki, pogovorni večeri znanih kulturnih in drugih osebnosti, literarni večeri, programi za otroke, potopisna predavanja ipd.). Z izvajanjem dejavnosti bo najemnik promoviral kulturni spomenik – grad Khislstein. Najemnik mora program časovno in programsko uskladiti z najemodajalcem, pri čemer ima program najemodajalca in Gorenjskega muzeja prednost v primeru časovnega podvajanja. Najemnik in najemodajalec program usklajujeta mesečno oziroma tedensko.

Posebej se najemnik zavezuje, da bo pri izvajanju dejavnosti prireditev na zadnjem koncertnem prizorišču, uporabljal trdo trajnostno, povratno, perljivo plastiko. Prav tako se najemnik zavezuje, da si bo za uporabo omenjene plastične opreme (kozarci, krožniki itn.) na lastne stroške priskrbel poseben pomivalni stroj. V zvezi s pomivalnim strojem se pogodbeni stranki dogovorita, da bo najemodajalec po preteku najema, v kolikor bo najemnik za to zainteresiran, tega odkupil ceni znižani za amortizacijo. Najemodajalec lahko plastične kozarce pere tudi sam z lastno gostinsko opremo, vendar mora upoštevati navodila za pranje kozarcev.

4. člen

Pogodbene stranke so soglasne, da si je najemnik pred sklenitvijo te pogodbe ogledal predmet najema in da se nepremičnina najema po načelu videno-najeto.

Najemodajalec izjavlja, da ima predmet najema vsa potrebna dovoljenja ter je primeren za opravljanje gostinske dejavnosti.

5. člen

Najemnik bo za gostinski lokal, zunanje prostore, sanitarne prostore in preostale dele predmeta najema plačeval mesečno najemnino v višini net-o _____EUR (z besedo: _____ eurov).

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je podlaga za dogovor o višini najemnine izvedba javnega zbiranja ponudb za oddajo lokala v najem iz 2. člena te pogodbe, v katerem je najemnik ponudil mesečno najemnino, ki ni bila nižja od izhodiščne najemnine.

Najemodajalec bo ob izstavitvi računa najemniku posebej obračunal DDV, ki ga bo obračunal in plačal na način in v rokih kot so določeni v veljavnih predpisih.

Najemodajalec bo račun izstavil najemniku do 5. v mesecu za tekoči mesec, najemnik pa ga bo plačal na račun lastnika nepremičnine, to je Mestna občina Kranj, zakladniški podračun pri UJP številka SI56 0125 2600 0000 432 (UJP), v roku 15 dni od izstavitve računa.

Pogodbeni stranki se tudi dogovorita, da se bo višina najemnine tekom najemnega razmerja usklajevala z rastjo cen življenjskih potrebščin. Uskladitev se opravi dvakrat letno, to je 1.1. in 1.7. oz. na prvi delovni dan po navedenem datumu.

Prav tako se pogodbeni stranki dogovorita, da se v primerih in za obdobje, ko gostinski lokal v celoti ne more oziroma ne sme obratovati zaradi razlogov, ki ne izhajajo iz sfere najemnika (npr. začasna prepoved izvajanja gostinske dejavnosti s strani države ali podobno), najemnina ne plačuje. V kolikor je prepoved obratovanja oziroma druga omejitev izvajanja gostinske dejavnosti delna (kot na primer

omejitev zgolj na goste, ki izpolnjuje PCT pogoj, krajši delovni časi ali podobno), se pogodbeni stranki dogovorita, da se za to obdobje plačuje polovična najemnina.

Plačilo vsakokratne mesečne najemnine v roku iz četrtega odstavka tega člena predstavlja bistveno sestavino pogodbe.

V primeru zamude s plačilom, se zaračunajo zakonske zamudne obresti.

5a. člen

Poleg plačila najemnine, opredeljenim v prejšnjem členu te pogodbe, pa se najemnik najemodajalcu zavezuje plačevati tudi uporabnino oziroma participacijo na rednem mesečnem neto prometu in prometu na prireditvah, vse skladno s ponudbo najemnika z dne _____ ter določbami javnega razpisa.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da skladno s ponudbo opredeljeno v prejšnjem odstavku uporabnina oziroma participacija plačuje _____ v višini _____ mesečno.

(relevantno v primeru, da je kot plačilo uporabnine izbrana opcija delitve prometa v odstotkih)

Skladno z določenim v javnem razpisu, najemnik pooblašča najemodajalca da ima pravico vpogleda v finančno poslovanje kavarne preko programa POS elektronček, ki ga mora najemnik uporabljati pri celotnem poslovanju in aplikacije POS info, ki omogoča redno spremljanje prometa kavarne. Takšen dostop mora najemnik omogočiti trem osebam, ki bodo določene s strani najemodajalca. V kolikor najemnik obravnavanega pooblastila najemodajalcu ne podeli oziroma tega prekliče ali v kolikor kakorkoli drugače najemodajalcu onemogoči ali omeji vpogled v finančno poslovanje kavarne preko programa POS elektronček, lahko najemodajalec po prvem opozorilu, brez posledic enostransko odstopi od pogodbe.)

Najemodajalec bo račun izstavil najemniku do 5. v mesecu za tekoči mesec oziroma najkasneje v roku 15 dni po izvedeni prireditvi, najemnik pa ga bo plačal na račun najemodajalca, podračun pri UJP številka SI56 0125 2603 3450 688 (UJP), v roku 30 dni od izstavitve računa.

6. člen

Najemnik bo z namenom zavarovanja plačilnih obveznosti po tej najemni pogodbi plačal varščino, in sicer znesek v višini 5.000,00 EUR. Varščina mora biti plačana že pri oddaji ponudbe.

Pogodbeni stranki izrecno določita, da najemodajalec varščino iz prejšnjega odstavka lahko kadar koli porabi za poplačilo škode, ki jo je povzročil najemnik v najetem prostoru ali na opremi, v kolikor te škode ne poravna najemnik v roku enega meseca od nastanka škode.

Najemnik bo nadalje, z namenom zavarovanja najetega prostora in opreme plačal dodatno varščino, in sicer znesek v višini 1.100,00 EUR. Najemnik bo varščino poravnal najkasneje v 30-ih dneh po podpisu te pogodbe, na transakcijski račun najemodajalca.

Pogodbeni stranki izrecno določita, da najemodajalec varščino iz tega odstavka lahko kadar koli porabi za poplačilo zapadle, neporavnane terjatve iz naslova neplačila najemnine, ki jo ima do najemnika.

Plačilo varščine iz prvega in tretjega odstavka tega člena je bistvena sestavina te pogodbe in je pogodba razvezana po samem zakonu, če najemnik ne plača varščine.

7. člen

V ceno najemnine niso vključeni stroški uporabe gostinskega lokala in sanitarnih prostorov.

Najemnik je dolžan mesečno plačevati stroške: elektriko, komunalne storitve, zavarovanje, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, intervencijsko varovanje, čiščenje, vodo, ogrevanje, hlajenje, tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav.

Stroški iz prejšnjega odstavka tega člena pogodbe se plačujejo v sorazmernem deležu od skupne površine gradu Khislstein, vezano na sprejeti protokol med Gorenjskim muzejem, Zavodom za turizem in kulturo Kranj in Mestno občino Kranj (priloga).

V času organiziranja dogodkov na Gradu Khislstein s strani Zavoda za turizem in kulturo (1.6. – 30.9.) se nastali stroški po sprejetem protokolu delijo na 88:12 (najemnik 88% : najemodajalec 12%).

Stroški se mesečno spreminjajo.

Najemnik se zaveže, da bo stroške uporabe tekoče in redno plačeval. Najemodajalec bo do vsakega 5. dne v mesecu za pretekli mesec izstavil najemniku račun za stroške iz drugega odstavka tega člena pogodbe, ki se ga najemnik zaveže plačati v roku 8 dni od izstavitve računa na podračun pri UJP številka SI56 0125 2603 3450 688 (UJP).

V kolikor bo namesto nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča uveden davek na nepremičnine, bo obveznost plačila davka bremenila najemnika.

V primeru zamude s plačilom, se zaračunajo zakonske zamudne obresti.

8. člen

Delovni čas gostinskega objekta bo kot predvideno s ponudbo, _____ dni v tednu, praviloma od __.__. do __.__ ure med tednom (od _____ do _____) in od __:__ do __:__ med vikendom in prazniki. Delovni čas se lahko prilagodi posameznim dnevom (nedelja, sobota in prazniki, različne prireditve in kulturni dogodki, prav tako je možen zamik pričetka odpiralnega in zapiralnega časa za 1. uro.).

Vezano na predviden terminski plan se pogodbeni stranki dogovorita, da se ta lahko tekoče prilagaja in usklajuje iz več razlogov, kot na primer spremenjeni ukrepi države v zvezi z epidemiološko situacijo, druge omejitve s strani tretjega in podobno. V kolikor namerava najemnik spremeniti delovni čas za posamezen dan ali obdobje mora o nameravani spremembi obvestiti najemodajalca najkasneje tri (3) dni pred izvedeno spremembo obratovalnega časa. Najemodajalec mora k predlagani spremembi podati pisno soglasje.

Delovni čas mora najemnik spremeniti, če to pisno zahteva najemodajalec oziroma je možna sprememba delovnega časa na predlog ene od pogodbenih strank na podlagi aneksa k tej pogodbi.

Sprememba delovnega časa ne vpliva na višino najemnine, razen v primeru ko je sprememba delovnega časa oziroma omejitev tega določena s strani države.

9. člen

Najemnik je dolžan uporabljati in redno vzdrževati poslovni prostor kot dober gospodar. V kolikor želi najemnik opraviti kakršnekoli preureditve predmeta najema, mora zanje predhodno pridobiti pisno soglasje najemodajalca. Vse preureditve predmeta najema gredo v finančno breme najemnika.

Pogodbene stranke so soglasne, da kakršenkoli vložek oz. investiranje v predmet najema prevzame najemnik in ni upravičen do povračila vlaganj.

Najemnik je dolžan redno vzdrževati v najem vzete prostore in skrbeti za red in čistočo v prostorih in na zemljišču v neposredni okolici. V kolikor najemnik ne zagotovi čistoče, to zagotovi najemodajalec in najemniku izstavi račun za opravljeno storitev.

10. člen

Najemnik je v času trajanja najemnega razmerja odgovoren za škodo, ki bi nastala najemodajalcu zaradi uporabe gostinskega objekta s strani najemnika oziroma tretjih oseb. Najemnik se obveže takoj preprečiti in odpraviti vzroke za nastanek škode, vzpostaviti stanje pred škodo ter povrniti nastalo škodo, ki je ni mogoče odpraviti.

Najemnik mora kadarkoli omogočiti najemodajalcu pregled gostinskega prostora z namenom, da se ugotovi ali najemnik uporablja najete prostore v skladu s to pogodbo.

11. člen

Najemnik ne sme oddati gostinskega objekta v podnajem drugemu subjektu, razen v kolikor gre za lastniško povezan subjekt. Najemnik mora imeti vsa ustrezna dovoljenja za opravljanje gostinske dejavnosti in sklenjeno zavarovanje splošne civilne odgovornosti za opravljanje gostinske dejavnosti iz te pogodbe.

Prav tako najemnik osnovnih sredstev in drobnega inventarja, ki ga je zagotovil najemodajalec, ne sme uporabljati drugje kot v gostinskem lokalu, ki je predmet te pogodbe (npr. v drugih gostinskih obratih). V kolikor najemnik za izvajanje dejavnosti osnovnih sredstev in drobnega inventarja ne potrebuje, lahko tega najemodajalec brezplačno skladišči, v primeru uporabe pa se lahko uporablja zgolj za namen izvajanja gostinske dejavnosti v lokalu, ki je predmet te najemne pogodbe.

Najemnik mora v roku 30 dni po izročitvi predmeta najema skleniti zavarovanje iz prejšnjega odstavka tega člena, tako da zavarovalno polico vinkulira v korist najemodajalca in kopijo vsakokratne zavarovalne police posreduje najemodajalcu v 8 dneh po sklenitvi zavarovanja. Zavarovanje mora veljati od dneva izročitve predmeta najema.

12. člen

Skrbnik pogodbe na strani najemodajalca nepremičnine je _____, skrbnik na strani najemnika nepremičnine pa je _____.

13. člen

Morebitne spore iz te pogodbe, bosta pogodbeni stranki poskušali reševati sporazumno. Če sporazuma ne bo mogoče doseči, bo spor reševalo stvarno pristojno sodišče po sedežu najemodajalca.

14. člen

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in ko najemnik izroči varščino in dodatno varščino iz 6. člena te pogodbe. V kolikor najemnik ne izroči dodatne varščine v roku iz 6. člena te pogodbe, se šteje, da pogodba ni bila sklenjena.

Najemnik mora začeti z opravljanjem gostinske dejavnosti v roku 30 dni od izročitve predmeta najema.

15. člen

Pogodba se sklepa za določen čas za pet (5) let, šteto od dneva podpisa pogodbe.

Katerakoli pogodbena stranka lahko pogodbo odpove z odpovednim rokom šest (6) mesecev in prične teči z dnevom oddaje odpovedi s priporočeno pošiljko. V odpovedi mora biti navedeno, do katerega dne se mora najemnik izseliti iz gostinskega objekta in ga izročiti najemodajalcu oziroma do katerega dne ga je najemodajalec dolžan prevzeti.

Odpoved se pogodbeni stranki posreduje po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni oziroma fizični osebi, ki vročanje opravljajo kot registrirano dejavnost, tako da je razviden datum vročitve pisne odpovedi.

Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi. Najemna pogodba lahko vsak čas sporazumno preneha.

V primeru, da najemnik ne izpolnjuje ali nepravilno izpolnjuje svoje obveznosti po tej pogodbi, lahko najemodajalec odstopi od pogodbe brez odpovednega roka, in sicer v primerih:

- če najemnik spremeni dejavnost v poslovnem prostoru brez soglasja lastnika in upravljavca,
- če najemnik ne začne uporabljati gostinskega objekta v roku in na način kot je to določeno s to pogodbo,
- če najemnik preneha opravljati dejavnost za več kot 3 mesece,
- če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost, in zato gostinski objekt z zemljiščem sam potrebuje,
- če je najemnik v zamudi s plačilom kateregakoli obroka najemnine ali odstotka delitve neto prometa, skladno s najemnikovo ponudbo ali če ne plača drugih stroškov iz 7. člena te pogodbe, ki jih je dolžan plačevati, tudi po preteku 15 dni po prejemu pisnega opomina,
- če najemnik tudi po opominu uporablja predmet najema v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda,
- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem,
- če najemnik ne izpolni obveznosti iz drugega in tretjega odstavka 11. člena te pogodbe in ne zavaruje ali vzdržuje zavarovanja,
- če najemnik ne zagotavlja kakovostne ponudbe in programa kot je določeno v 3. členu te pogodbe in ne zagotovi takšne ponudbe v roku 30 dni po prejemu pisnega opomina,
- če najemnik preuredi prostor brez soglasja najemodajalca,
- iz drugih razlogov, ki izhajajo iz besedila javnega razpisa,

- v primeru začetka stečajnega postopka nad najemnikom ali v primeru izbrisa najemnika iz registra in
- če najemnik krši ostale obveznosti iz te pogodbe, Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih ali Obligacijskega zakonika.

V primeru, da najemnik krši pogodbene obveznosti iz prejšnjega odstavka, je najemodajalec upravičen do unovčitve dodatne varščine iz 6. člena te pogodbe in zadržanja plačane varščine 5.000,00 EUR.

16. člen

O izročitvi predmeta najema najemniku in po prenehanju najemnega razmerja, najemodajalec in najemnik sestavita primopredajni zapisnik.

Po prenehanju najemnega razmerja je najemnik dolžan izročiti najemodajalcu predmet najema v stanju, v kakršnem je bil ob prevzemu, spremenjenem za posege, za katere je imel najemnik soglasje najemodajalca, poslabšan le zaradi normalne uporabe.

Najemnik je upravičen odstraniti le tisto svojo opremo in stvari, ki jih je mogoče odstraniti brez škode za nepremičnino.

17. člen

Določila te pogodbe se lahko spremenijo le pisno z aneksom, ki ga podpišeta obe pogodbeni stranki, in ki ne odstopa od pogojev objave javnega zbiranja ponudb. Pred sklenitvijo aneksa je potrebno pridobiti predhodno pisno soglasje s strani Mestne občine Kranj.

18. člen

Pogodba je nična, če kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku ali organizaciji iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

Najemnik izjavlja, da ni povezana oseba v smislu določil sedmega odstavka 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18).

Pogodba je sestavljena v petih enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka po dva izvoda, en izvod pa je namenjen lastniku Mestni občini Kranj.

Priloga št.1 – soglasje Mestne občine Kranj
Priloga št.2 – protokol za obratovalne stroške
Priloga št. 3. – seznam osnovnih sredstev in drobnega inventarja

Zavod za turizem in kulturo Kranj
Glavni trg 2
4000 Kranj
Splet: https://www.visitkranj.com
Email: info@visitkranj.si

	Št. pogodbe:
V Kranju dne , dne _____	V Kranju, dne _____
NAJEMNIK:	NAJEMODAJALEC:
_____	ZAVOD ZA TURIZEM IN KULTURO KRANJ
_____	Klemen Malovrh, direktor