



RAZPISNA DOKUMENTACIJA

ZA ODDAJO GOSTINSKEGA LOKALA V OBJEKTU EXPANO V NAJEM

JAVNO ZBIRANJE PONUDB

Številka: rcms-JPEspano/2022-3

Datum: 18. november 2022

Kardoševa ulica 2,
9000 Murska Sobota,
SI-Slovenija

+386 (0)5 908 11 40
info@rcms.si

Matična št.: 5948193
Davčna št.: SI 19252048
TRR: SI56 0128 0603 0214 366
Šifra dejavnosti: 70.220

rcms.si

VSEBINA RAZPISNE DOKUMENTACIJE

- I. POVABILO K ODDAJI PONUDBE**
- II. JAVNI POZIV ZA JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO GOSTINSKEGA LOKALA V OBJEKTU EXPANO V NAJEM**
- III. OPIS PREDMETA ODDAJE V NAJEM**
- IV. NAVODILO PONUDNIKOM ZA IZDELAVO PONUDBE IN RAZPISNI POGOJI**
- V. MERILA**

I. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

Javni zavod Razvojni center Murska Sobota, Kardoševa ulica 2, 9000 Murska Sobota, vabi zainteresirane ponudnike, da oddajo svojo ponudbo za najem gostinskega lokala v objektu Expano, na naslovu Bakovska ulica 41, 9000 Murska Sobota, v skupni izmeri ca **114 m²**, ki v naravi predstavlja gostinski prostor (ca 69 m²), kuhinjo (ca 15 m²) in skladišče (ca 30 m²). Gostinskemu lokalu pripada še ca **160 m²** zunanje terase. Gostinski lokal se oddaja v najem skupaj z opremo (tudi **oprema** je predmet tega poziva).

Expano je paviljon, ki je na svetovni razstavi EXPO Milano 2015 predstavljal Slovenijo, zdaj pa je postavljen v Murski Soboti ob Soboškem jezeru in predstavlja vstopno točko za turistično raziskovanje Pomurja in za tkanje poslovnih vezi z regijskim gospodarstvom.

Arhitekturno idejna zasnova notranjosti paviljona opredeljuje tri ključne prostore: multimedijski prostor predstavitve pomurskega turizma, prostor namenjen gospodarski promociji in servisni prostor, ki povezuje regijsko gostilno in regijski TIC.

Izbrani ponudnik bo torej opravljal gostinske storitve v objektu Expano, v katerem se odvijajo še druge dejavnosti s področja razvoja regije in promocije turizma.

Murska Sobota, november 2022



Razvojni center Murska Sobota
direktor
Bojan KAR

II. JAVNI POZIV ZA JAVNO ZBIranJE PONUDB ZA ODDAJO GOSTINSKEGA LOKALA V OBJEKTU EXPANO V NAJEM

Javni zavod Razvojni center Murska Sobota, ki ga zastopa direktor Bojan Kar, na podlagi 62. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18; ZSPDSLS-1), 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), Odloka o ustanovitvi javnega zavoda Razvojni center Murska Sobota (Uradni list RS, št. 27/96, 75/06, 1/16 in 44/18) in Pogodbe o prenosu premoženja v lasti Mestne občine Murska Sobota v upravljanje, št. 7113-0006/2019-2 (500) z dne 27. 3. 2019, objavlja naslednji

POZIV ZA JAVNO ZBIranJE PONUDB ZA ODDAJO GOSTINSKEGA LOKALA V OBJEKTU EXPANO V NAJEM

I. NAZIV IN SEDEŽ ORGANIZATORJA JAVNEGA ZBIranJA PONUDB (UPRAVLJALEC OZ. NAJEMODAJALEC)

Razvojni center Murska Sobota, Kardoševa ulica 2, 9000 Murska Sobota.

II. PREDMET ODDAJE V NAJEM

Predmet oddaje v najem je gostinski lokal v objektu »Vrata v Pomurje« – Regijski promocijski center Expano (v nadaljevanju: objekt Expano) na naslovu Bakovska ulica 41, 9000 Murska Sobota, stoječ na zemljišču s parcelno številko 5057/8 k.o. 105 Murska Sobota, ob Soboškem jezeru.

Zemljiškoknjžna lastnica zemljišča s parcelno številko 5057/8 k.o. 105 Murska Sobota, celotne površine 14.702 m², in objekta Expano (št. stavbe 10514 po podatkih GURS), je do celote (1/1) Mestna občina Murska Sobota. Upravljalca objekta Expano ter dela zemljišča s parcelno številko 5057/8 k.o. 105 Murska Sobota, pa je od dne 1. 4. 2019 dalje javni zavod Razvojni center Murska Sobota.

Gostinski lokal, v skupni izmeri ca **114 m²**, obsega:

- **gostinski prostor** (s točilnico, jedilnico in kavarniškim delom) v izmeri ca **69 m²**, in **kuhinjo** v izmeri ca **15 m²**, v pritličju objekta Expano;
- **skladišče** v izmeri ca **30 m²**, v kleti objekta Expano.

Gostinskemu lokalu pripada še **zunanja terasa** v izmeri ca **160 m²**.

Morebitna odstopanja v dejanski površini predmeta poziva niso razlog za spremembo najemne pogodbe ali razvezo le-te.

Tloris gostinskega prostora in kuhinje v pritličju objekta Expano, vključno z zunanjo teraso, in tloris skladišča v kleti objekta Expano, sta kot prilogi sestavni del tega poziva (Priloga 1 Vzorca Pogodbe o najemu gostinskega lokala v objektu Expano – »Tloris gostinskega prostora, kuhinje in zunanje terase«, in Priloga 2 Vzorca Pogodbe o najemu gostinskega lokala v objektu Expano – »Tloris skladišča«).

Gostinski lokal bo predan v najem z osnovno **opremo** kuhinje, točilnice in jedilnice. Prav tako bodo jedilnica, kavarniški del in zunanja terasa opremljeni s stoli in mizami. V notranjosti objekta je na voljo 53 stolov in 13 barskih stolov, na zunanji terasi pa še dodatnih 52 stolov.

V preostalem je dolžan izbrani ponudnik najet gostinski lokal opremiti (z opremo in inventarjem) in usposobiti za obratovanje z lastnimi sredstvi.

Gostinski lokal ima svoj neposredni vhod za zaposlene v gostinskem lokalu in sicer z urejenega parkirišča, ki se nahaja na zahodni strani objekta Expano. Izbrani ponudnik ima pravico souporabe komunikacijskih poti (glavni in stranski vhod v objekt Expano, hodnik v pritličju in v kleti, stopnišče) ter garderobe in toaletnih prostorov za zaposlene v kleti objekta Expano.

Do gostinskega lokala gostje dostopajo preko skupnega glavnega vhoda in hodnika. Za goste gostinskega lokala so predvidene sanitarije za obiskovalce objekta Expano, ki se prav tako nahajajo v kleti objekta Expano.

III. POGOJI IN POSEBNOSTI JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB OZ. PRAVNEGA POSLA

Doživetje kulinarike Expano: Ena ključnih sestavin snovanja doživetja v objektu Expano skozi prostor in skozi zastavljeni program je pristna izkušnja in interakcija skozi regijsko kulinariko. Iz tega vidika je ključno, da:

- nudimo obiskovalcem možnost neposredne izkušnje z regionalno kulinariko;
- prostor gostinskega lokala ni le klasični gostinski lokal, temveč tudi promotor tradicionalne kulinarike v moderni preobleki;
- ponudba jedi in pijač črpa navdih iz tradicije in lokalnih produktov;
- je prostor gostinskega lokala zasnovan kot odprti prostor druženja in se v veliki meri navezuje in dopolnjuje z vsebinami in aktivnostmi ob jezeru.

Obiskovalci razstave že skozi vsebine, še pred prihodom v gostinski lokal, spoznajo in začutijo sestavine regionalne kulinarike, ki si jih potem v gostinskem lokalu želijo tudi okusiti. Pri snovanju vsebin kulinarike in pristnih okusov Pomurja je potrebno vključevati tradicijo in raznolikost, kot jo nakazuje tudi raznolika pokrajina, obenem pa imeti v mislih moderne pristope, ki ponujajo drugačno kulinarično izkušnjo.

Ponudnik mora izkazati:

- da je registriran za opravljanje gostinske dejavnosti,
- da je sposoben zagotavljati HACCP standard,
- da bo na lastne stroške zagotavljal vso manjkajočo servirno in drugo opremo, potrebno za opravljanje gostinske dejavnosti,
- da bo zaposloval vso potrebno osebje za nemoteno opravljanje gostinske dejavnosti, pri čemer mora osebje v stiku z gosti obvladati tako angleški kot nemški jezik,
- da bo pokrival vse stroške, ki so neposredno povezani z obratovanjem gostinskega lokala, in sorazmerne stroške, ki so povezani s funkcioniranjem objekta Expano, kot je podrobneje opredeljeno v Prilogi 3 – Delilnik stroškov, ki je tudi sestavni del najemne pogodbe,
- da bo pripravil in nudil nabor regijskih jedi, ki sledijo sezoni, s sestavinami z zagotovljeno čim krajšo dobavno verigo,
- da bo v ponudbo vključeval lokalne pridelke ter produkte lokalnih proizvajalcev,
- da bo ob ponudbi za najem predložil koncept izvajanja gostinske dejavnosti,
- da bo preko komunikacijskih kanalov in orodij skrbel za promocijo gostinskega lokala v objektu Expano, vključno z vsemi sezonskimi aktivnostmi in posebnimi ponodbami, ki bodo potekala v gostinskem lokalu,
- da bo skrbel za red in čistočo prostorov, ki so predmet najema,

- da bo odpiralni čas gostinskega lokala najmanj toliko, kot bo odpiralni čas razstave v objektu Expano.

IV. VRSTA PRAVNEGA POSLA

Sklene se najemna pogodba za nedoločen čas, z odpovednim rokom 6 mesecev.

Obstoječi najemnik ima sklenjeno najemno pogodbo za gostinski lokal v objektu Expano do 28. 3. 2023, vsled česar bo novemu najemniku najemno razmerje začelo teči šele od 1. 4. 2023 dalje. V kolikor pa med obstoječim in novim najemnikom ter najemodajalcem pride do soglasja, je prenehanje obstoječega oziroma začetek novega najemnega razmerja lahko realizirano že prej.

V. IZHODIŠČNA IN PONUJENA NAJEMNINA

Izhodiščna mesečna najemnina za gostinski lokal (h kateremu pripada še zunanja terasa), skupaj z opremo (ki je tudi predmet tega poziva) znaša 1.970,00 EUR (tisoč devetsto sedemdeset evrov in nič centov), brez DDV.

Ponujena mesečna najemnina mora biti najmanj v višini izhodiščne mesečne najemnine iz prejšnjega odstavka. Ponujena najemnina mora biti izražena v evrih. V nasprotnem primeru bo taka ponudba izločena kot nedopustna.

Najemnina v nobenem primeru ne vključuje stroške ki so neposredno povezani z obratovanjem gostinskega lokala, in sorazmerne stroške, ki so povezani s funkcioniranjem objekta Expano, kot je podrobneje opredeljeno v Prilogi 3 – Delilnik stroškov, ki je tudi sestavni del najemne pogodbe. Vsi ti stroški bremenijo najemnika.

VI. NAČIN IN ROK PLAČILA NAJEMNINE IN PRIPADAJOČIH STROŠKOV

Za uporabo prostorov gostinskega lokala, h kateremu pripada še zunanja terasa, bo najemnik plačeval mesečno najemnino v višini, ki bo določena na podlagi ponudbe najugodnejšega ponudnika.

Višina najemnine se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji.

Najemnik je dolžan plačati najemnino in pripadajoče stroške, ki so neposredno povezani z obratovanjem gostinskega lokala ter s funkcioniranjem objekta Expano, do zadnjega dne v mesecu za pretekli mesec, na podlagi izstavljenih računov (ločeno za najemnino in stroške) najemodajalca. V primeru zamude plačila se najemniku lahko zaračunajo zakonite zamudne obresti.

Redno plačilo najemnine in pripadajočih stroškov je bistvena sestavina pravnega posla.

VII. ROK ZA ODDAJO PONUDB

Ponudniki morajo ponudbo oddati s priporočeno pošto, najpozneje **do vključno 19. 12. 2022** (datum poštnega žiga na dan **19. 12. 2022**), na naslov: Razvojni center Murska Sobota, Kardoševa ulica 2, 9000 Murska Sobota.

Javno odpiranje ponudb bo potekalo **v torek, 20. 12. 2022 ob 12. uri** v sejni sobi Razvojnega centra Murska Sobota, Kardoševa ulica 2, vhod I, 3. nadstropje. O izbiri najugodnejšega ponudnika bodo ponudniki obveščeni v roku 8 dni od dneva odpiranja ponudb. Pogodba z izbranim ponudnikom bo sklenjena najkasneje v roku 15 po opravljeni izbiri. Iz utemeljenih razlogov se lahko rok za sklenitev pogodbe sporazumno podaljša, vendar ne za več kot 15 dni.

VIII. VIŠINA VARŠČINE

Ponudniki, ki želijo sodelovati v javnem zbiranju ponudb, so dolžni najkasneje tri dni pred iztekom roka za vložitev ponudbe, položiti varščino, kot garancijo za resnost ponudbe. Varščina znaša 1 (eno) izhodiščno mesečno najemnino, to je 1.970,00 EUR. Varščino morajo ponudniki vplačati na račun Razvojnega centra Murska Sobota, odprt pri Banki Slovenije **IBAN SI56 0128 0603 0214 366**, s pripisom »Varščina za javno zbiranje ponudb – gostinski lokal Expano«. Plačana varščina bo izbranemu najemniku vračunana v najemnino, neizbranim ponudnikom pa bo vrnjena, brez obresti, v roku 8 dni od dneva odpiranja ponudb.

Vplačana varščina se zadrži, v kolikor ponudnik ne sklene najemne pogodbe v 15 dneh od prejema obvestila o izbiri oziroma le te ne sklene po preteku dodatnega roka.

IX. OBLIKA IN POGOJI, POD KATERIMI MORA PONUDNIK PREDLOŽITI PONUDBO

V postopku zbiranja ponudb lahko sodelujejo pravne osebe in samostojni podjetniki, ki so registrirani za opravljanje gostinske dejavnosti. V postopku lahko sodelujejo samo osebe, ki bodo prevzele in izpolnile pripravljeno razpisno dokumentacijo ter bodo pravočasno položile varščino, skladno z razpisom. Ponudniki naj oddajo svoje ponudbe v zaprti kuverti z oznako »NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM GOSTINSKEGA LOKALA EXPANO« in sicer priporočeno po pošti na naslov: **Razvojni center Murska Sobota, Kardoševa ulica 2, 9000 Murska Sobota**. Na zaprti kuverti morajo ponudniki navesti ime in točen naslov pošiljatelja.

Dokazila, ki jih mora vsebovati ponudba, posebni pogoji in zahteve, ki jih morajo izpolnjevati ponudniki, kakor tudi merila za izbiro najugodnejše ponudbe ter specifični podatki o nepremičnini, ki je predmet javnega zbiranja ponudb, so razvidni iz razpisne dokumentacije. Razpisna dokumentacija je na voljo na spletni strani Razvojnega centra Murska Sobota, www.rcms.si. Pridobitev razpisne dokumentacije je brezplačna.

Iz ponudbe ponudnika mora biti razviden čas veljavnosti ponudbe in sicer mora biti ponudba veljavna najmanj 60 dni od dneva odpiranja ponudb.

Razvojni center Murska Sobota si v primeru prejema več najugodnejših ponudb, ki bodo pravočasne in popolne, pridržuje pravico, da z najugodnejšimi ponudniki izvede dodatna pogajanja. Po izvedenih pogajanjih bo kot najugodnejši ponudnik izbran tisti, ki bo ponudil končno najvišjo mesečno najemnino.

Če v postopku javnega zbiranja ponudb v roku ne prispe nobena ponudba oziroma nobena ponudba ni pravočasna ali popolna ali ne bo dosežena vsaj izhodiščna višina najemnine za predmetno nepremičnino se šteje, da je bilo javno zbiranje ponudb neuspešno.

Postopek javnega odpiranja ponudb in izbiro najugodnejšega ponudnika vodi Komisija za javno zbiranje ponudb, ki jo imenuje direktor Razvojnega centra Murska Sobota. Pristojna komisija lahko s soglasjem direktorja postopek oddaje ustavi vse do sklenitve najemne pogodbe. Pri tem se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in vplačane varščine.

Pri javnem zbiranju ponudb ne smejo sodelovati kot ponudniki cenilec, člani komisije ter z njimi povezane osebe, skladno z 51. čl. Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18).

X. DODATNE INFORMACIJE

Vse dodatne informacije v zvezi s tem pozivom lahko zainteresirani ponudniki dobijo med 8.00 in 14.00 uro od dneva objave poziva do 16. 12. 2022, do 14. ure. Predmet najema si zainteresirani ponudniki lahko ogledajo po predhodni najavi do 16. 12. 2022. Ogled bo potekal posamično, za vsakega ponudnika posebej, največ 30 minut, zato se mora zainteresirani ponudnik predhodno dogovoriti za termin ogleda. Kontaktna oseba v zvezi s postopkom je Nina Merica, telefon: +386 (0)5 908 11 40, mobilni telefon: +386 (0)31 415 947, e-pošta: nina.merica@rcms.si, v zvezi z izvajanjem dejavnosti v objektu Expano pa Helga Lukač, mobilni telefon: +386 (0)31 311 039, e-pošta: helga.lukac@rcms.si.

Razvojni center Murska Sobota
direktor
Bojan KAR

Številka: rcms-JPgost/2022-2
Datum: 18. november 2022

III. OPIS PREDMETA ODDAJE V NAJEM

Predmet najema sestavljajo:

Gostinski lokal v skupni izmeri ca **114 m²**, ki obsega:

- **gostinski prostor** (s točilnico, jedilnico in kavarniškim delom) v izmeri ca **69 m²**, in **kuhinjo** v izmeri ca **15 m²**, v pritličju objekta Expanso;
- **skladišče** v izmeri ca **30 m²**, v kleti objekta Expanso.

Gostinskemu lokalu pripada še **zunanja terasa** v izmeri ca **160 m²**.

Nepremičnina se lahko odda samo v celoti.

OPREMA:

1. Kuhinja (notranji del):

- Miza z dvojnimi koritom in vgrajenim odcejalnikom
- Konzolna odcejalna polica
- Podpultni pomivalni stroj za krožnike
- Delovna miza s koritom (250x70x90 cm)
- Zaprte viseče omarice
- Sanitarni umivalnik
- 2 hladilni omari (+2, +8)
- Zamrzovalna omara
- Električna friteza
- Električni štedilnik s pečico
- Električna parno-konvekcijska pečica
- Odprti podstavek za parni konvektomat in obstenski parolov s filtri ter lovilec maščob

2. Zunanji del kuhinje (izdaja hrane):

- Električni štedilnik TOP
- Električna toplovodna kopel
- Ogrevan podstavek za krožnike
- Hlajen delovni pult z nadgradnjo za GN posode
- Nevtralni pult v liniji točilnega pulta za izdajo hrane

3. Oprema točilnice:

- Hlajen točilni pult s koritom in odcejalnikom
- Hlajena steklena vitrina (100x80x115)
- Pomivalni stroj za kozarce
- Nevtralni retropult (265x60x90)
- Ledomat
- Aparat za kuhanje espresso kave – dvogrupni
- Mlinček za mletje kave
- Sanitarni umivalnik

4. Oprema jedilnice:

- Točilni pult
- Degustacijski pult
- 13 barskih stolov ob degustacijskem pultu
- Mize in 37 stolov

5. Oprema kavarniškega dela:

- Mize in 16 stolov

6. Oprema zunanje terase:

- Mize in 52 stolov

Vso manjkajočo servisno in drugo opremo, potrebno za opravljanje gostinske dejavnosti, zagotovi najemnik, na lastne stroške.

IV. NAVODILO PONUDNIKOM ZA IZDELAVO PONUDBE IN RAZPISNI POGOJI

1. Postopek najema nepremičnine se bo izvedel na podlagi 62. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18; ZSPDSLS-1) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18).
2. Ponudba mora biti izdelana v slovenskem jeziku. Ponudbe lahko oddajo le osebe, ki so prevzele in izpolnile pripravljeno Razpisno dokumentacijo in vplačale varščino.
3. Ponudba **se bo štela za pravočasno in popolno oziroma veljavno** v primeru, če bo ponudnik do pretoka razpisnega roka, določenega z javnim pozivom za zbiranje ponudb, predložil pravilno zapečaten in opremljen ovitek, ki vsebuje vse zahtevane ponudbene elemente, pravilno izpolnjene, žigosane in podpisane s strani pooblaščenega osebe, in sicer:
 - A) Krovna izjava (**Razpisni obrazec št. 1**),
 - B) Podatki o ponudniku (**Razpisni obrazec št. 2**) z izjavo GDPR,
 - C) Ponudba (**Razpisni obrazec št. 3**),
 - D) Dokazila o izpolnjevanju razpisnih pogojev:
 - d.1) izpisek iz sodnega registra za pravne osebe (ne sme biti starejši od 30 dni, šteto od dneva objave razpisa), odločba upravnega organa za opravljanje dejavnosti oz. izpis iz poslovnega registra za s.p., (ki ni starejši od 30 dni), iz katerega izhaja, da je ponudnik registriran za opravljanje gostinske dejavnosti
 - d.2) dokazilo pristojnega sodišča, ki ni starejše od 30 dni, šteto od dneve objave razpisa, da ponudnik ni v postopku prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije
 - d.3) potrdilo banke pri kateri ima ponudnik odprt račun, in sicer, da ponudnik v zadnjih šestih mesecih pred oddajo ponudbe ni imel blokiranega transakcijskega računa. V kolikor ima ponudnik odprtih več računov pri različnih bankah mora predložiti potrdila vseh bank,
 - E) Dokazilo o vplačilu varščine – fotokopija naloga,
 - F) Pripravljen koncept izvajanja gostinske dejavnosti, ki vključuje seznam lokalnih pridelkov oziroma produktov lokalnih proizvajalcev,
 - G) Izjava, da se ponudnik strinja z razpisnimi pogoji (**Razpisni obrazec 4**),
 - H) Izjava, da je ponudnik seznanjen s stanjem in lokacijo predmetne nepremičnine (**Razpisni obrazec št. 5**),
 - I) Parafiran vzorec Najemne pogodbe (**Razpisni obrazec št. 6**).
4. Ponudniki lahko dobijo vse informacije v zvezi z izdelavo ponudbe in pojasnila k razpisni dokumentaciji v Razvojnem centru Murska Sobota, po telefonu +386 (0)5 908 11 40 oz. mobilnem telefonu +386 (0)31 415 947, vsak dan od 8.00 do 14.00 ure, ali e-pošti: nina.merica@rcms.si.
5. V postopku zbiranja ponudb lahko sodelujejo pravne osebe in samostojni podjetniki, ki so registrirani za opravljanje gostinske dejavnosti. V postopku lahko sodelujejo samo osebe, ki bodo prevzele in izpolnile pripravljeno razpisno dokumentacijo in bodo pravočasno položile varščino, skladno z razpisom. Ponudniki naj predložijo svoje ponudbe v zaprti kuverti z oznako »NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM GOSTINSKEGA LOKALA EXPANO« in sicer priporočeno po pošti na naslov: **Razvojni center Murska Sobota, Kardoševa ulica 2, 9000 Murska Sobota**. Na zaprti kuverti morajo ponudniki navesti ime in točen naslov pošiljatelja.

6. Ponudniki morajo ponudbo oddati s priporočeno pošto, najpozneje **do vključno 19. 12. 2022** (datum poštnega žiga na dan **19. 12. 2022**), na naslov: Razvojni center Murska Sobota, Kardoševa ulica 2, 9000 Murska Sobota. Javno odpiranje ponudb bo potekalo **v torek, 20. 12. 2022 ob 12. uri** v sejni sobi Razvojnega centra Murska Sobota, Kardoševa ulica 2, vhod I, 3. nadstropje. O izbiri najugodnejšega ponudnika bodo ponudniki obveščeni v roku 8 dni od dneva odpiranja ponudb. Pogodba z izbranim ponudnikom bo sklenjena najkasneje v roku 15 po opravljeni izbiri. Iz utemeljenih razlogov se lahko rok za sklenitev pogodbe podaljša, vendar ne za več kot 15 dni.
7. Ponudniki, ki želijo sodelovati v javnem zbiranju ponudb, so dolžni najkasneje tri dni pred iztekom roka za vložitev ponudbe, položiti varščino, kot garancijo za resnost ponudbe. Varščina znaša 1 (eno) izhodiščno mesečno najemnino, to je 1.970,00 EUR. Varščino morajo ponudniki vplačati na račun Razvojnega centra Murska Sobota, odprt pri Banki Slovenije **IBAN SI56 0128 0603 0214 366**, s pripisom »Varščina za javno zbiranje ponudb – gostinski lokal Expano«. Plačana varščina bo izbranemu najemniku vračunana v najemnino, neizbranim ponudnikom pa bo vrnjena, brez obresti, v roku 8 dni od dneva odpiranja ponudb. Vplačana varščina se zadrži, v kolikor ponudnik ne sklene najemne pogodbe v 15 dneh od prejema obvestila o izbiri oziroma le te ne sklene po preteku dodatnega roka.
8. Pogodba z izbranim ponudnikom bo sklenjena najkasneje v roku 15 po opravljeni izbiri. Iz utemeljenih razlogov se lahko rok za sklenitev pogodbe sporazumno podaljša, vendar ne za več kot 15 dni.
9. Rok za plačilo najemnine za najem gostinskega lokala, h kateremu pripada še zunanja terasa, in pripadajočih stroškov, ki so neposredno povezani z obratovanjem gostinskega lokala ter s funkcioniranjem objekta Expano, je do zadnjega dne v mesecu za pretekli mesec, na podlagi izstavljenih računov (ločeno za najemnino in stroške) najemodajalca. V primeru zamude plačila se najemniku lahko zaračunajo zakonite zamudne obresti.
- Redno plačilo najemnine in pripadajočih stroškov je bistvena sestavina pravnega posla.
- Višina najemnine, ki je določena ob podpisu najemne pogodbe, se enkrat letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji.
10. Izločitveni faktorji, ki bodo upoštevani pri izločanju nepravočasnih in neveljavnih oz. nepopolnih ponudb:
- a) Pred odpiranjem ponudb :
- če ponudba ni prispela ali ni bila naročniku vročena pravočasno,
 - če ponudba ni bila pravilno opremljena.
- Opomba : takšne ponudbe komisija izloči in o tem obvesti ponudnika.
- b) Pri odpiranju in pri analizi ponudb:
- če ponudnik v ponudbi ne predloži enega ali več zahtevanih sestavnih delov iz razpisnih pogojev (nepopolna ponudba),
 - če ni bila plačana varščina,
 - če ponujena najemnina za nepremičnino v ponudbi ni določena in tudi ni določljiva oziroma če je ponujena najemnina nižja od izhodiščne najemnine,
 - če koncept opravljanja gostinske dejavnosti ne ustreza pogojem javnega poziva in razpisne dokumentacije.

Opomba: takšne ponudbe komisija izloči in o tem obvesti ponudnika. Računske napake gredo v škodo ponudnika. Komisija poda oceno o ustreznosti koncepta izvajanja gostinske dejavnosti in s tem ugotovitev, ali ponudnik izpolnjuje zahtevani pogoj.

Ne glede na navedeno v prejšnjem odstavku, lahko ponudnik, čigar ponudba je prispela pravočasno in vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb oz. do danega roka.

11. Ponudbe morajo biti veljavne najmanj 60 dni od dneva odpiranja ponudb in jih ponudniki ne smejo spreminjati. V kolikor do sklenitve najemne pogodbe ponudba preneha veljati, se takšna ponudba izloči iz postopka. Veljavnost ponudbe mora biti razvidna iz ponudbe.
12. Razvojni center Murska Sobota si v primeru prejema več najugodnejših ponudb, ki bodo pravočasne in popolne, pridržuje pravico, da z najugodnejšimi ponudniki izvede dodatna pogajanja. Po izvedenih pogajanjih bo kot najugodnejši ponudnik izbran tisti, ki bo ponudil končno najvišjo mesečno najemnino.
13. Če v postopku javnega zbiranja ponudb v roku ne prispe nobena ponudba oziroma nobena ponudba ni pravočasna ali popolna ali ne bo dosežena vsaj izhodiščna višina najemnine za predmetno nepremičnino se šteje, da je bilo javno zbiranje ponudb neuspešno.
14. Postopek javnega odpiranja ponudb in izbiro najugodnejšega ponudnika vodi Komisija za javno zbiranje ponudb, ki jo imenuje direktor Razvojnega centra Murska Sobota. Pristojna komisija lahko s soglasjem direktorja Razvojnega centra Murska Sobota postopek oddaje v najem ustavi vse do sklenitve najemne pogodbe. Pri tem se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in vplačane varščine.
15. Pri javnem zbiranju ponudb ne smejo sodelovati kot ponudniki cenilec, člani komisije ter z njimi povezane osebe, skladno z 51. čl. Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18; ZSPDSLS-1).

Razvojni center Murska Sobota
direktor
Bojan KAR

VSEBINA PONUDBE

Priloga A) : Krovna izjava

Priloga B) : Predstavitev ponudnika z izjavo GDPR

Priloga C) : Ponudba

Priloga D) : Dokazila o izpolnjevanju razpisnih pogojev

Priloga E) : Dokazilo o vplačani varščini

Priloga F) : Pripravljen koncept izvajanja gostinske dejavnosti, ki vključuje seznam lokalnih pridelkov oziroma produktov lokalnih proizvajalcev

Priloga G) : Izjava o strinjanju / soglašanju z razpisnimi pogoji

Priloga H) : Izjava ponudnika, da je seznanjen s stanjem in lokacijo zemljišča objekta

Priloga I) : Vzorec najemne pogodbe

Razpisni obrazec št. 1**KROVNA IZJAVA PONUDNIKA****PONUĐNIK :**

IZJAVA

Izjavljam, da vse kopije dokumentov, ki so priložene ponudbi, ustrezajo originalom.

IZJAVA

Izjavljam, da vse navedbe, ki sem jih podal v ponudbi, ustrezajo dejanskemu stanju.

Za svoje izjave prevzemam vso materialno in kazensko odgovornost. Seznanjen sem, da so neresnične navedbe v ponudbi razlog za razdor najemne pogodbe.

Datum :

Žig :

Podpis :

Razpisni obrazec št. 2

PODATKI O PONUDNIKU

Ime in Priimek/Naziv ponudnika	
Naslov/Sedež ponudnika	
Odgovorna oseba (podpisnik pogodbe) (velja za pravne osebe)	
Kontaktna oseba	
Telefon	
E-mail (elektronska pošta)	
Št. TRR ponudnika	
EMŠO/Matična številka ponudnika	
Davčna številka ponudnika	

OBRAZEC IZPOLNITE ČITLJIVO, Z VELIKIMI TISKANIMI ČRKAMI!

Datum :

Žig :

Podpis :

IZJAVA PONUDNIKA PO GDPR

PONUĐNIK IZJAVLJAM

- da so vsi podatki, ki sem jih navedel v vlogi resnični, točni in popolni, ter da pristojnemu organu dovoljujem, da vse podatke, navedene v vlogi, preveri pri upravljavcih zbirk osebnih podatkov

- soglašam, da lahko Razvojni center Murska Sobota osebne podatke v ponudbi obdeluje z namenom izvedbe postopka izbire najemnika gostinskega lokala v objektu Expano

Seznanjen sem, da bo Razvojni center Murska Sobota hranil in varoval osebne podatke za skladno z veljavno zakonodajo in na primeren način, tako da ne bo prišlo do morebitnih neupravičenih razkritij podatkov nepooblaščenim osebam.

Razvojni center Murska Sobota bo omogočil obdelavo oziroma posredovanje osebnih podatkov izključno naslednjim pooblaščenim uporabnikom: pooblašчени zaposleni na Razvojnem centru Murska Sobota in osebe, ki izkažejo pooblastilo za dostop do osebnih podatkov v okviru zakona oziroma podzakonskih predpisov. Razvojni center Murska Sobota ne uporablja avtomatiziranega sprejemanja odločitev, vključno z oblikovanjem profilov.

Seznanjen/a sem, da imam glede osebnih podatkov, ki se nanašajo name, pravico seznanitve, dopolnitve, popravka, omejitve obdelave, izbrisa, prenosljivosti in ugovora (vključno s pravico do pritožbe pri Informacijskem pooblaščenču in sodnim varstvom pravic).

Podrobnejše informacije o tem, kako Razvojni center Murska Sobota ravna z osebnimi podatki, so na voljo preko kontaktnih podatkov pooblaščenih oseb za varstvo osebnih podatkov.

Datum :

Žig :

Podpis :

Razpisni obrazec št. 3

PONUDBA

PONUODNIK :

dajem ponudbo za najem gostinskega lokala v objektu Expanso (h kateremu pripada še zunanja terasa), skupaj z opremo (ki je tudi predmet tega poziva),

in sicer ponujam _____ EUR najemnine na mesec (brez DDV).

Ponudba, ki smo jo predložili je veljavna _____ dni od dneva odpiranja ponudb.

Ponudnik posebej izjavljam:

- da bom zagotavljal HACCP standard,
- da bom na lastne stroške zagotavljal vso manjkajočo servirno in drugo opremo, potrebno za opravljanje gostinske dejavnosti,
- da bom zaposloval vso potrebno osebje za nemoteno opravljanje gostinske dejavnosti, pri čemer mora osebje v stiku z gosti obvladati tako angleški kot nemški jezik,
- da bom pokrival vse stroške, ki so neposredno povezani z obratovanjem gostinskega lokala, in sorazmerne stroške, ki so povezani s funkcioniranjem objekta Expanso, kot je podrobneje opredeljeno v Prilogi 3 – Delilnik stroškov, ki je tudi sestavni del najemne pogodbe,
- da bom pripravil in nudil nabor regijskih jedi, ki sledijo sezoni, s sestavinami z zagotovljeno čim krajšo dobavno verigo,
- da bom v ponudbo vključeval lokalne pridelke oziroma produkte lokalnih proizvajalcev,
- da bom dejavnost opravljal na podlagi predloženega koncepta izvajanja gostinske dejavnosti,
- da bom preko komunikacijskih kanalov in orodij skrbel za promocijo gostinskega lokala v objektu Expanso, vključno z vsemi sezonskimi aktivnostmi in posebnimi ponudbami, ki bodo potekala v gostinskem lokalu,
- da bom skrbel za red in čistočo prostorov, ki so predmet najema,
- da bo odpiralni čas gostinskega lokala najmanj toliko, kot bo odpiralni čas razstave v objektu Expanso.

Druge navedbe ponudnika:

Datum :

Žig :

Podpis :

DOKAZILA O IZPOLNJEVANJU RAZPISNIH POGOJEV

Priložena so **dokazila, obrazci in izjave** :

- d.1) izpisek iz sodnega registra za pravne osebe (ne sme biti starejši od 30 dni, šteto od dneva objave razpisa), odločba upravnega organa za opravljanje dejavnosti oz. izpis iz poslovnega registra za s.p., (ki ni starejši od 30 dni), iz katerega izhaja, da je ponudnik registriran za opravljanje gostinske dejavnosti
- d.2) dokazilo pristojnega sodišča, ki ni starejše od 30 dni, šteto od dneve objave razpisa, da ponudnik ni v postopku prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije
- d.3) potrdilo banke pri kateri ima ponudnik odprt račun, in sicer, da ponudnik v zadnjih šestih mesecih pred oddajo ponudbe ni imel blokirane transakcijskega računa. V kolikor ima ponudnik odprtih več računov pri različnih bankah mora predložiti potrdila vseh bank

DOKAZILO O VPLAČANI VARŠČINI

POTRDILO O VPLAČANI VARŠČINI, ftk. plačilnega naloga

Op: Plačana varščina bo izbranemu ponudniku vračunana v ceno, neuspešnim ponudnikom pa bo varščina, brez obresti, vrnjena v roku 8 (osem) dni od odpiranja ponudb.

Datum :

Žig :

Podpis :

**PRIPRAVLJEN KONCEPT IZVAJANJA GOSTINSKE DEJAVNOSTI,
ki vključuje seznam lokalnih pridelkov oz. produktov lokalnih proizvajalcev**

Ponudnik mora ponudbi predložiti lasten koncept izvajanja gostinske dejavnosti v gostinskem lokalu z regionalno in sezonsko ponudbo jedi. V ponudbi mora ponudnik navesti podrobnejše informacije o gostinskih storitvah, sezonskih jedilnikih in pijačah, navesti informacije o lokalnem izvoru živil in druge potrebne informacije, s katerimi izkazuje kreativnost, kakovost in pestrost regionalne kuhinje.

Ponudnik, ki bo v jedilnik vključeval jedi, ki niso značilne za Pomurje, bo izločen iz nadaljnega postopka ocenjevanja ponudbe, saj se šteje, da s tem ne zadovolji pogoja o ustreznosti koncepta izvajanja gostinske dejavnosti.

Ponudnik mora zagotavljati vsaj polovico živil za pripravo jedi lokalnega izvora z natančno navedbo dobaviteljev. Vsa vina, piva in sokovi ter druge osvežilne pijače morajo biti lokalnega oz. regionalnega izvora, z izjemo napitkov kot so kava, kakav, črni in zeleni čaj.

Ponudba ponudnika, katerega koncept ne bo ustrezal kriterijem javnega razpisa, bo komisija izločila iz nadaljnega postopka ocenjevanja ponudb.

Komisija poda oceno o ustreznosti koncepta izvajanja gostinske dejavnosti in s tem ugotovitev, ali ponudnik izpolnjuje zahtevani pogoj.

Razpisni obrazec št. 4**IZJAVA, DA PONUDNIK SOGLAŠA Z RAZPISNIMI POGOJI**

Ob oddaji ponudbe št., z dne

izjavljam,

da sem seznanjen z razpisnimi pogoji, ki so zajeti v pozivu za javno zbiranje ponudb za oddajo gostinskega lokala v objektu Expano v najem, števil. rcms-JPEspano/2022-3 z dne 18.11. 2022 in to razpisno dokumentacijo, ter da z njimi brez zadržkov v celoti soglašam.

Datum :

Žig :

Podpis :

Razpisni obrazec št. 5

IZJAVA PONUDNIKA

PONUDNIK :

IZJAVLJAM,

da sem v celoti seznanjen z obstoječim stanjem gostinskega lokala v objektu Expano (h kateremu pripada še zunanja terasa), skupaj z opremo (ki je tudi predmet tega poziva). Seznanjen sem z dejanskim in pravnim stanjem predmetne nepremičnine ter se odpovedujem zahtevkom iz naslova stvarnih in pravnih napak.

Datum :

Žig :

Podpis :

Razpisni obrazec št. 6**VZOREC NAJEMNE POGODBE**

Najemna pogodba se sklepa v pisni obliki, morebitne stroške nosi najemodajalec.

Ponudnik mora osnutek pogodbe izpolniti z zahtevanimi podatki in vsak list pogodbe parafirati (podpis – pravne osebe in s.p. tudi požigosati).

VZOREC

1. **RAZVOJNI CENTER MURSKA SOBOTA, Kardoševa ulica 2, 9000 Murska Sobota**, matična številka 5948193000, davčna številka: SI 19252048, ki ga zastopa direktor Bojan KAR,
v nadaljevanju: **najemodajalec**,

in

2. družba:, matična številka:, davčna številka: SI, ki jo zastopa direktor/ica.....
v nadaljevanju: **najemnik**,

skleneta naslednjo:

P O G O D B O

o najemu gostinskega lokala v objektu Expano

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je Mestna občina Murska Sobota, Kardoševa ulica 2, 9000 Murska Sobota, matična številka 5883172000, davčna številka: SI 32339828, do celote (1/1) zemljiškoknjižna lastnica zemljišča s parcelno številko 5057/8 k.o. 105 Murska Sobota, celotne površine 14.702 m², ki v naravi predstavlja objekt »Vrata v Pomurje« – Regijski promocijski center Expano (v nadaljevanju: objekt Expano), na naslovu Bakovska ulica 41, 9000 Murska Sobota, s pripadajočim zemljiščem, ob Soboškem jezeru,
- da je javni zavod Razvojni center Murska Sobota, od dne 1. 4. 2019 dalje, upravljalec objekta Expano ter dela zemljišča s parcelno številko 5057/8 k.o. 105 Murska Sobota, na podlagi Pogodbe o prenosu premoženja v lasti Mestne Občine Murska Sobota v upravljanje, št. 7113-0006/2019-2 (500) z dne 27. 3. 2019,
- da ima obstoječi najemnik sklenjeno najemno pogodbo za gostinski lokal v objektu Expano do 28. 3. 2023,
- da je Razvojni center Murska Sobota na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18; ZSPDSLS-1), v mesecema november-december 2022, izvedel postopek zbiranja ponudb za izbiro najugodnejšega najemnika,
- da je najemnik v okviru postopka zbiranja ponudb, dne ... podal vlogo, ki je po odločitvi Komisije za javno zbiranje ponudb, imenovane s strani direktorja Razvojnega centra Murska Sobota, najugodnejša,
- da se ta pogodba sklepa na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št.11/18 in 79/18; ZSPDSLS-1) in določil Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18).

2. člen

Najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v najem gostinski lokal, ki se nahaja v objektu Expano, na naslovu Bakovska ulica 41, 9000 Murska Sobota, stoječ na zemljišču s parcelno številko 5057/8 k.o. 105 Murska Sobota. Gostinski lokal v skupni izmeri ca **114 m²** v naravi

predstavlja gostinski prostor (ca 69 m²) in kuhinjo (ca 15 m²) v pritličju objekta Expano ter skladišče (ca 30 m²) v kleti objekta Expano. Gostinskemu lokalu pripada še ca **160 m²** zunanje terase.

Tloris gostinskega prostora in kuhinje v pritličju objekta Expano, vključno z zunanjo teraso, in tloris skladišča v kleti objekta Expano, sta kot prilogi sestavni del tega pogodbe (Priloga 1 – »Tloris gostinskega prostora, kuhinje in zunanje terase«, in Priloga 2– »Tloris skladišča«).

Gostinski lokal ima svoj neposredni vhod za zaposlene v gostinskem lokalu in sicer z urejenega parkirišča, ki se nahaja na zahodni strani objekta Expano. Najemnik ima pravico souporabe komunikacijskih poti (glavni in stranski vhod v objekt Expano, hodnik v pritličju in v kleti, stopnišče) ter garderobe in toaletnih prostorov za zaposlene v kleti objekta Expano. Do gostinskega lokala gostje dostopajo preko skupnega glavnega vhoda in hodnika. Za goste gostinskega lokala so predvidene sanitarije za obiskovalce objekta Expano, ki se prav tako nahajajo v kleti objekta Expano.

3. člen

Najemnik za opravljanje gostinske dejavnosti uporablja prostore in opremo, ki jo ima najemodajalec v upravljanju.

Vso manjkajočo servirno in drugo opremo, potrebno za opravljanje gostinske dejavnosti, zagotavlja (nabavi in namesti) najemnik na lastne stroške.

Prevzem prostorov in opreme stranki te pogodbe uredita z zapisnikom o primopredaji gostinskega lokala, v katerem se ugotovi stanje prostorov in opreme pred pričetkom uporabe s strani najemnika.

4. člen

Najemnik opravlja v najetih prostorih gostinsko dejavnost v svojem imenu in za svoj račun.

Za opravljane gostinske dejavnosti si mora najemnik pridobiti vsa potrebna upravna in druga dovoljenja in biti ves čas organiziran kot pravni subjekt, katerega glavna dejavnost je opravljanje gostinskih storitev.

5. člen

Najemnik se s sklenitvijo te pogodbe zavezuje, da bo dejavnost opravljal na način:

- da bo zagotavljal HACCP standard,
- da bo zaposloval vso potrebno osebje za nemoteno opravljanje gostinske dejavnosti, pri čemer mora osebje v stiku z gosti obvladati tako angleški kot nemški jezik,
- da bo pripravil in nudil nabor regijskih jedi, ki sledijo sezoni, s sestavinami z zagotovljeno čim krajšo dobavno verigo,
- da bo v ponudbo vključeval lokalne pridelke ter produkte lokalnih proizvajalcev,
- da bo izvajal zastavljen koncept izvajanja gostinske dejavnosti,

- da bo preko komunikacijskih kanalov in orodij skrbel za promocijo gostinskega lokala v objektu Expano, vključno z vsemi sezonskimi aktivnostmi in posebnimi ponudbami, ki bodo potekala v gostinskem lokalu,
- da bo skrbel za red in čistočo prostorov, ki so predmet najema.

6. člen

Odprtje gostinskega lokala mora trajati najmanj toliko časa, kot bo trajal odpiralni čas razstave v objektu Expano.

7. člen

Najemnik se zavezuje opravljati gostinsko dejavnost na kakovostno visoki ravni, v skladu s svojo podano ponudbo ter konceptom izvajanja gostinske dejavnosti, katerega je podal v postopku javnega zbiranja ponudb.

Kakovost ponudbe bo naročnik preverjal na javno dostopnih spletnih in kulinarčno uveljavljenih portalih, kjer obiskovalci in kupci lahko ocenijo kakovost storitev. Najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo, če najemnik ne bo kvalitetno opravljal gostinske dejavnosti (npr. večkratne, ponavljajoče se in utemeljene pritožbe gostov) ali bo izvajal gostinsko dejavnost na drugačen način, kot je to opredeljeno v konceptu izvajanja gostinske dejavnosti, ki ga je najemnik predložil v okviru postopka javnega zbiranja ponudb.

8. člen

Najemnik se zavezuje, da bo najemodajalcu plačeval najemnino v znesku **1.970,00 EUR**, mesečno, neto, brez DDV, po izstavljenem računu.

Najemodajalec bo najemniku izstavljal račune za najemnino do 10. dne v mesecu za pretekli mesec. Najemnik je dolžan plačati najemnino do zadnjega dne v mesecu za pretekli mesec. V primeru zamude plačila se najemniku lahko zaračunajo zakonite zamudne obresti.

Višina najemnine iz prvega odstavka tega člena, se enkrat letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji.

Najemnik nakaže najemnino na transakcijski račun najemodajalca, št. SI56 0128 0603 0214 366 odprt pri UJP.

9. člen

V najemnino niso vključeni stroški, ki so neposredno povezani z obratovanjem gostinskega lokala ter s funkcioniranjem objekta Expano (stroški obratovanja in vzdrževanja, zavarovanje in varovanje, stroški sanitarnih pregledov, dezinfekcije in deratizacije ipd.), kot so podrobneje opredeljeni v Prilogi 3 - Delilnik stroškov, ki je tudi sestavni del najemne pogodbe. Vsi ti stroški bremenijo najemnika. Te stroške bo najemnik plačeval dobaviteljem oz. najemodajalcu, če neposredno plačilo dobaviteljem ni možno.

Za plačilo stroškov iz prvega odstavka tega člena bo najemodajalec izstavil račun najemniku do 20. v mesecu za pretekli mesec. Najemnik je račun dolžan plačati do zadnjega dne v mesecu za pretekli mesec. V primeru zamude plačila se najemniku lahko zaračunajo zamudne obresti.

Dokončen obračun stroškov tekočega leta se bo naredil po prejetju vseh računov za stroške iz prvega odstavka tega člena, ki se nanašajo na tekoče leto.

Redno plačilo najemnine in pripadajočih stroškov je bistvena sestavina pravnega posla.

10. člen

Najemodajalec v nobenem primeru ne odgovarja za škodo najemniku ali tretjim osebam, ki bi nastala ali izvirala iz naslova opravljanja dejavnosti najemnika.

11. člen

Najemnik je dolžan v najetem lokalu izvajati dejavnost na način dobrega gospodarstvenika.

12. člen

Najemodajalec ima pravico občasno, po prehodni najavi, pregledati v najem dane prostore. Če ugotovi pomanjkljivosti, ki predstavljajo kršitve določil te pogodbe, jih je dolžan najemnik po predhodnem pisnem pozivu nemudoma odpraviti.

13. člen

Najemnik je dolžan takoj in na svoje stroške opraviti potrebno investicijo ali vzdrževalno delo, če potreba po tem izhaja iz škodnega dogodka, povzročenege v najetih prostorih, po najemniku ali njegovih uporabnikih.

14. člen

Najemnik ne sme oddajati najetih prostorov v podnajem ali v uporabo tretjim osebam.

Ravnanje v nasprotju s tem določilom se šteje za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti.

15. člen

Pogodba je sklenjena za nedoločen čas z rednim odpovednim rokom 6 mesecev.

16. člen

Po končanem obdobju najema je dolžan najemnik vse površine, katere je imel v uporabi po tej pogodbi, predati najemodajalcu in jih počistiti ter vzpostaviti v prvotno stanje, zmanjšano za normalno redno rabo. Najemnik se zavezuje, da bo najete prostore in opremo po poteku pogodbenega razmerja izročil najemodajalcu nazaj v posest v stanju, v kakršnem jih je prevzel,

z upoštevanjem obrabe ob normalni uporabi. O stanju prostorov in opreme po predaji, bosta pogodbeni stranki sestavili zapisnik.

17. člen

Če najemodajalec ugotovi, da najemnik ne spoštuje določil te najemne pogodbe, ga je dolžan pozvati na izpolnitev pogodbenih obveznosti.

Če najemnik kljub predhodnemu opominu in postavljenem roku na odpravo kršitev, še vedno krši določila te najemne pogodbe oziroma jih ne spoštuje, lahko najemodajalec odstopi od pogodbe s prvim dnevom naslednjega meseca v primeru, če:

- ne plača najemnine niti v 15 dneh, odkar je najemodajalec to pisno zahteval (603. čl. OZ),
- dva zaporedna meseca ne plača stroškov, ki so povezani z uporabo najetega prostora in jih je po tej pogodbi dolžan plačati,
- ne izvaja dejavnosti na način, kot je to bilo zajeto v njegovi vlogi na javni poziv, ali ne izvaja aktivnosti v skladu s predloženim konceptom ter če se ugotovi, da gostinske storitve ne opravlja na kvalitetno visoki ravni (npr. pogoste, ponavljajoče se in utemeljene pritožbe gostov),
- brez najemodajalčevega soglasja spreminja namembnost prostorov ali izvaja druge, predhodno neodobrene posege,
- opravlja drugo dejavnost kot je določena s to pogodbo,
- brez najemodajalčevega soglasja prepusti uporabo celotnega ali le posameznega dela poslovnega prostora, ki je predmet najema, v najem ali uporabo tretji osebi,
- ne opravlja rednega vzdrževanja najetega poslovnega prostora, s čimer povzroči poslabšanje kvalitete le-tega,
- če najemodajalec pridobi informacijo, da najemnik uporablja prostore za namene, ki pomenijo prekršek oz. kaznivo dejanje.

18. člen

Prav tako lahko najemnik odstopi od te pogodbe s prvim dnevom naslednjega meseca v primeru, če najemodajalec krši določila dogovora po tej pogodbi oziroma jih ne spoštuje, zlasti če s svojim ravnanjem najemniku onemogoča normalno rabo najetih poslovnih prostorov.

19. člen

Odstop posreduje vsaka stranka drugi stranki po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni oziroma fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost, tako da je razviden datum vročitve pisne odpovedi. Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

20. člen

Najemnik se izrecno obvezuje, da bo v primeru, če bo najemodajalec odstopil od pogodbe iz razlogov navedenih v tej pogodbi, izpraznil predmetne prostore ter jih prostega oseb in lastnih stvari izročil v posest najemodajalcu in sicer v primeru odstopa najkasneje s prvim dnevom naslednjega meseca po odstopu od pogodbe.

21. člen

Stranki te pogodbe se lahko kadarkoli dogovorita za redno prenehanje pogodbenega razmerja, z odpovednim rokom 6 mesecev.

22. člen

Stranki te pogodbe se izrecno strinjata, da je sestavni del predmetne pogodbe naslednja protikorupcijska klavzula:

Pogodba, pri kateri 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 iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku;

je nična.

23. člen

Pogodbene stranke se zavezujejo k varovanju osebnih podatkov in poslovnih skrivnosti v skladu z vsakokratno veljavnim predpisom, ki ureja varstvo osebnih podatkov in poslovnih skrivnosti, in sicer z Uredbo (EU) 2016/679 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. aprila 2016 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in prostem pretoku takih podatkov ter o razveljavitvi Direktive 95/46/ES - Uredba GDPR (Uradni list Evropske unije z dne 4.5.2016), Zakonom o varstvu osebnih podatkov (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB in 177/20; ZVOP-1) in Zakonom o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 65/09 – uradno prečiščeno besedilo, 33/11, 91/11, 32/12, 57/12, 44/13 – odl. US, 82/13, 55/15, 15/17, 22/19 – ZPosS, 158/20 – ZIntPK-C in 18/21; ZGD-1).

Najemodajalec se zavezuje, da bo pri izvajanju določil te pogodbe v celoti spoštoval določila veljavnih predpisov iz področja varovanja osebnih podatkov, ne glede na to, ali se bo z osebnimi podatki seznanil pri sebi kot obdelovalcu ali pri neposrednem opravljanju storitve, preko pisne dokumentacije ali na kakršenkoli drug način. Vsaka oseba, ki bi pri najemodajalcu zbirala, obdelovala ali kako drugače dostopala do osebnih podatkov, mora predhodno pridobiti podpisano izjavo o varovanju osebnih podatkov.

24. člen

Pogodbeni stranki bosta morebitne spore, nastale iz te pogodbe, poskušali reševati sporazumno, v primeru, da sporazuma ne dosežeta, bo o sporu odločalo stvarno pristojno sodišče v Murski Soboti.

25. člen

Ta pogodba je sestavljena v štirih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva izvoda.

Priloge:

- Tloris gostinskega prostora, kuhinje in zunanje terase (Priloga 1)
- Tloris skladišča (Priloga 2)
- Delilnik stroškov (Priloga 3)

Številka:

V Murski Soboti, dne

V Murski Soboti, dne

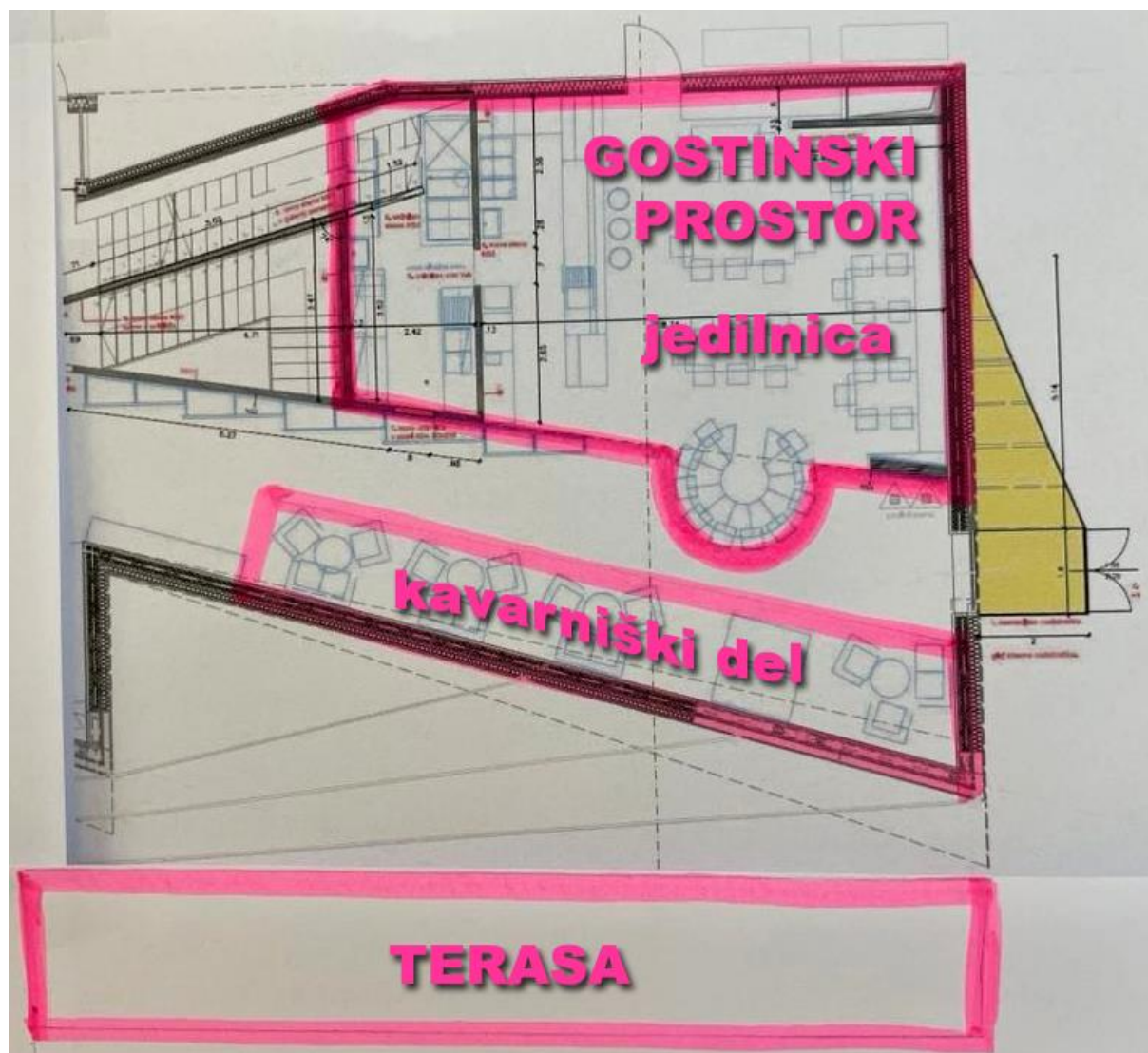
RAZVOJNI CENTER MURSKA SOBOTA

Bojan KAR

DIREKTOR /ICA

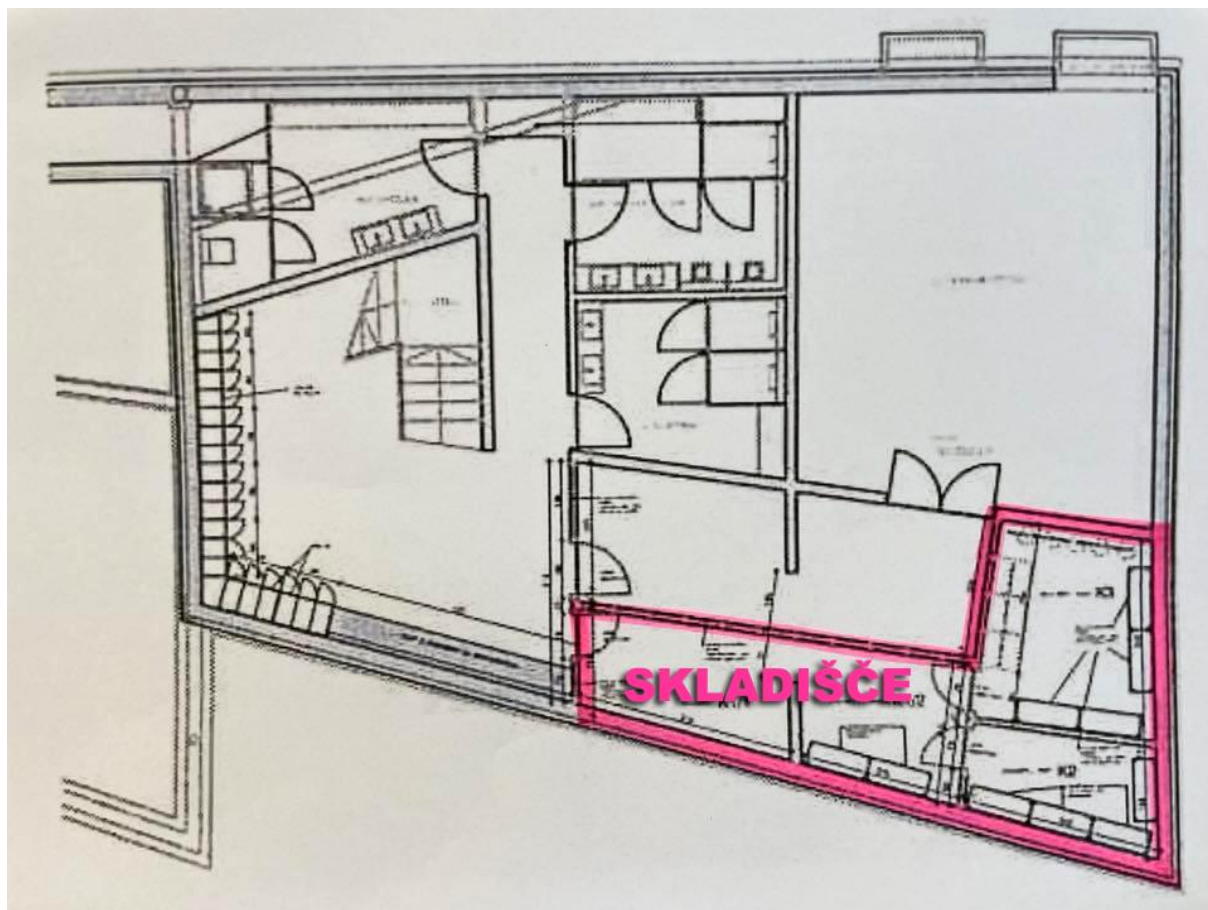
direktor

TLORIS GOSTINSKEGA PROSTORA, KUHINJE IN ZUNANJE TERASE



(vir: projektna dokumentacija)

TLORIS SKLADIŠČA



(vir: projektna dokumentacija)

DELILNIK STROŠKOV

DELILNIK Objekt Expano, Bakovska ulica 41, 9000 Murska Sobota		
Vrsta stroška	Način delitve	Najemnik gostinskega lokala
električna energija gostinskega lokala	interni merilniki	interni merilniki
električna energija preostalega dela objekta Expano	po m2	
voda in kanalščina	po m2	ca 13,00 % skupne*
odvoz odpadkov	/	lastna pogodba
čiščenje gostinskega lokala	/	lastna pogodba
čiščenje preostalega dela objekta Expano, vključno z vsemi čistili, pripomočki in sanitarnim materialom	po m2	ca 13,00 % skupne*
kontrolni pregled in servis gasilnih aparatov; servis naprave ODT aktivne požarne zaščite; meritve tesnosti toplotne črpalke; meritve strelovoda; stroški zavarovanja in varovanja; stroški sanitarnih pregledov, dezinfekcije in deratizacije ipd.	po m2	ca 13,00 % skupne*

* Stroški, ki se ne odčitajo po internem merilniku, se obračunavajo v sorazmernem deležu glede na površino najetega prostora (114 m²), to je v višini ca 13,00 % dejanskih stroškov celotnega objekta Expano.

V. MERILA

Merila za izbiro najugodnejše ponudbe:

- ponujena najemnina predstavlja edino merilo (najvišja mesečna najemnina).

Razvojni center Murska Sobota si v primeru prejema več najugodnejših ponudb, ki bodo pravočasne in popolne, pridržuje pravico, da z najugodnejšimi ponudniki izvede dodatna pogajanja.