



MESTNA OBČINA MARIBOR

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor

T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si

S: <http://www.maribor.si>

Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 3521-35/2026-21

Datum: 27.07.2026

Mestna občina Maribor, Mestna uprava, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/2018 s posodobitvami), in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), dne 27.7.2026 o b j a v l j a

JAVNO ZBIRANJE PONUDB

za oddajo poslovnega prostora (gostinskega lokala – kavarne) v najem

I. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb:

Mestna občina Maribor, Mestna uprava, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor.

II. Predmet javnega zbiranja ponudb in izhodiščna mesečna najemnina:

Predmet oddaje v najem je v celoti opremljen poslovni prostor v stavbi na naslovu **Mladinska ulica 29** v Mariboru, stoječ na parc. št. 1348, k.o. 658 – Koroška vrata, št. stavbe 1264, v skupni izmeri 254,36 m² in sicer gostinski lokal / kavana (Standardna klasifikacija dejavnosti SKD 2025 _ 56.113, slaščičarne in kavarne) s souporabo skupnih delov stavbe (v nadaljevanju: *poslovni prostor*).

Za poslovno stavbo je izdelana računska energetska izkaznica - energetskega razreda D.

Vrsta prostorov in površine (povzeto po PID načrtu):

- P.o. 1: prostor v pritličju velikosti 84,77 m²
- P.o. 2: skupni prostor s čajno kuhinjo in paviljon 75,07 m²
- P.o. 3: oranžerija 48,23 m²
- P.o. 4.: loža na južni strani kavarne velikosti 36,2 m²
- P.o. 5: kletna shramba 10,09 m²

Fiksni del mesečne najemnine znaša najmanj: 2.830,00 EUR

Varščina 1: 2.830,00 EUR

Izhodiščna mesečna najemnina za del poslovnega prostora – P.o.3 _ Oranžerija – je določena ob upoštevanju omejene pravice uporabe tega dela poslovnega prostora. Mestna občina Maribor si pridržuje pravico do občasne uporabe oranžerije za izvedbo protokolarnih in drugih uradnih dogodkov. Najemnik je dolžan omogočiti uporabo prostora za navedene namene ob predhodni najavi, pri čemer je navedena omejitev uporabe že upoštevana pri določitvi izhodiščne mesečne najemnine.



Najemnina za poslovni prostor je sestavljena iz fiksne del najemnine in variabilnega dela najemnine.

Ponudnik mora v ponudbi ponuditi mesečni fiksni del najemnine, ki ne sme biti nižji od zgoraj navedenega fiksne del mesečne najemnine.

Fiksni del najemnine predstavlja mesečno akontacijo letne najemnine. Najemnik je dolžan fiksni del najemnine plačevati mesečno, in sicer ne glede na višino dejansko ustvarjenih čistih prihodkov od prodaje v poslovnem prostoru, ki je predmet najema.

Variabilni del najemnine se določi glede na čiste prihodke od prodaje, ki jih najemnik ustvari z opravljanjem dejavnosti v poslovnem prostoru, ki je predmet najema. Za čiste prihodke od prodaje se štejejo prihodki od prodaje blaga in storitev, ustvarjeni iz poslovanja v poslovnem prostoru, brez DDV, popustov, stornacij in drugih postavk, ki se skladno z računovodskimi pravili ne štejejo med čiste prihodke od prodaje.

Letna najemnina se obračuna v odstotku od čistih prihodkov od prodaje, doseženih v posameznem poslovnem oziroma koledarskem letu, in sicer:

- v prvem letu najema v višini 5 % od čistih prihodkov od prodaje na letni ravni,
- v drugem letu najema v višini 6 % od čistih prihodkov od prodaje na letni ravni,
- od tretjega leta najema dalje v višini 7 % od čistih prihodkov od prodaje na letni ravni.

Če je znesek letne najemnine, izračunan na podlagi odstotka od čistih prihodkov od prodaje, enak ali nižji od skupnega zneska plačanih mesečnih akontacij za isto obračunsko obdobje, se šteje, da je najemnina za to obračunsko obdobje v celoti plačana. V takem primeru najemnik ni upravičen do vračila razlike, najemodajalec pa ni dolžan vračati že plačanega fiksne del najemnine oziroma mesečnih akontacij.

Če je znesek letne najemnine, izračunan na podlagi odstotka od čistih prihodkov od prodaje, višji od skupnega zneska plačanih mesečnih akontacij za isto obračunsko obdobje, je najemnik dolžan najemodajalcu plačati razliko med tako izračunano letno najemnino in že plačanimi mesečnimi akontacijami.

Doplačilo razlike se izvede enkrat letno, po poteku poslovnega oziroma koledarskega leta, na podlagi letnega obračuna najemnine. Najemodajalec izvede letni obračun najemnine po prejemu podatkov o čistih prihodkih od prodaje za preteklo leto, najemnik pa je dolžan razliko plačati v roku 15 dni od prejema računa oziroma drugega ustreznega obračunskega dokumenta najemodajalca. Najemnik je dolžan najemodajalcu najkasneje do 28. februarja vsakega leta posredovati pisne podatke o čistih prihodkih od prodaje, doseženih v preteklem poslovnem oziroma koledarskem letu v poslovnem prostoru, ki je predmet najema.



III. Pogoji in posebnosti predmeta oddaje:

Poslovni prostor ima urejena samostojna odjemna mesta (podštevci) za komunalne priključke kot so elektrika, voda. Ogrevanje poslovnega prostora je skupno zato bo najemnik te stroške plačeval v deležu.

V trenutku tega javnega razpisa višina obratovalnih stroškov še ni znana, saj objekt še ne obratuje. Te stroške bo najemnik plačeval upravljavcu stavbe, oz. do ureditve upravljanja najemodajalcu, na podlagi dejanske porabe celotne stavbe po rednih mesečnih računih po razdelilniku.

Ostali posebni pogoji:

- Poslovni prostor bo razen kletne shrambe v najem v celoti predan opremljen. Seznam opreme ki je predmet najema, je priloga tega razpisa.
- Poslovni prostor se oddaja po sistemu videno – najeto.
- Najemnik je sam odgovoren za spoštovanje določil s področja davčnih obveznosti, opravljanja gospodarske dejavnosti, delovnega prava ter upoštevanje odlokov Mestne občine Maribor, ki urejajo delovanje najemnika;
- Najemnik soglaša, da se ime gostinskega lokala določi v dogovoru z Mestno občino Maribor;
- Morebitna dodatna notranja in zunanja ureditev, se uskladi z Mestno občino Maribor in arhitektom. Dodatna ureditev oziroma oprema mora biti v skladu z visokimi estetskimi in funkcionalnimi standardi in se mora skladati s podobo Langerjeve vile ter predpisi varstva kulturne dediščine;
- Najemnik določa obratovalni čas kavarne glede na svoje poslovne potrebe, pri čemer mora poslovati v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo gostinsko dejavnost in obratovalni čas gostinskih obratov. Ker gre za prehrambni obrat – kavarno na mešanem območju, lahko najemnik obratuje v okviru rednega obratovalnega časa med 6.00 in 2.00 uro (20 ur). Obratovalni čas mora biti na vidnem mestu pri vhodu v lokal ustrezno označen;
- Najemnik je dolžan sam zagotoviti in kriti stroške tiska cenikov, publikacij in promocijskega materiala lokala;
- Najemnik je dolžan zagotoviti strokovno usposobljene delavce gostinskega lokala, pri čemer mora biti vsaj ena oseba vsak čas delovanja izkušeni gostinec. Najemnik je dolžan zagotoviti ustrezno kadrovsko strukturo skupine oseb, ki opravlja dela za najemnika ter redno izobraževanje le-teh.
- Najemnik je dolžan sam poskrbeti za ločevanje odpadkov in odvoz v najbližje zbirno mesto;

Predmet oddaje v najem po tem javnem zbiranju ponudb ne vključuje zemljišč s parc. št. 1351/9 in 1351/11, k.o. 658 Koroška vrata, oziroma površin pred poslovnim prostorom, ki se nahajajo na navedenih parcelah. Morebitna oddaja navedenih zemljišč oziroma površin bo izvedena v posebnem postopku.

IV. Vrsta pravnega posla:

Pravni posel je najemna pogodba, ki se sklene z najugodnejšim ponudnikom v roku 15 dni po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika.

V. Varščina:

Ponudnik mora pred oddajo ponudbe vplačati varščino v višini enkratne izhodiščne mesečne najemnine-fiksni del, v višini 2.830,00 EUR, v enkratnem znesku in sicer na transakcijski račun Mestne občine Maribor z naslednjimi podatki:

- IBAN: **SI56 0127 0010 0008 403** odprt pri Banki Slovenije, UJP Slovenska Bistrica; BIC banke: **BSLJ SI 2X**,
- referenca: **SI00 201000-80415**,
- koda namena: **ADVA** (vplačilo vnaprej/predplačilo),
- namen plačila: **»varščina«**

Potrdilo o vplačani varščini iz katere je razviden datum vplačila je potrebno priložiti ponudbi.

Plačana varščina se najugodnejšemu ponudniku (*najemniku*) po poteku roka usposobitve (*točka VIII. tega razpisa*) poračuna z najemnino, neuspelim ponudnikom pa bo vrnjena na transakcijski račun, katerega bo navedel ponudnik v svoji ponudbi brez obresti v roku osem (8) dni po končanem javnem odpiranju ponudb oz. pogajanj.

Ponudniku se varščina zadrži in zapade v korist organizatorja javnega zbiranja ponudb v naslednjih primerih:

- v kolikor najugodnejši ponudnik v roku 15-ih dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika ne doplača morebitne razlike (VII. točka razpisa) in podpiše najemne pogodbe,
- odstopi od najema pred potekom poračuna varščine.

VI. Način in rok oddaje ponudbe:

Upoštevale se bodo vse ponudbe na Obrazcu 1 (Ponudba in Izjava ponudnika v prilogi te objave), ki bodo prispele na naslov Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, najkasneje do **torka, 18. 8. 2026**, v zaprti kuverti, na prednji strani opremljeni z izpolnjenim obrazcem – ovojnica (v prilogi) in sicer na način:

- po pošti,
- osebno v vložišče za stranke, soba št. 14 v pritličju, v času uradnih ur Mestne občine Maribor (v ponedeljek in torek med 8.00 in 12.00 uro, ter med 13.00 in 14.30 uro, ob sredah med 8.00 in 12.00 uro, ter med 13.00 in 16.30 uro, ob petkih med 8.00 in 12.00 uro).

Obrazcu 1 mora biti priložena naslednja dokumentacija, ki na dan roka oddaje ponudbe ne sme biti starejša od 30 dni:

- izpis iz Poslovnega registra Slovenije (ePRS pri AJPES),
- kopija potrdila o vplačilu varščine,
- vsebina programa, kot je zahtevano v točki VII. tega razpisa, pogoj kriterij-program.

Ponudba je popolna v kolikor je priložen pravilno in v celoti izpolnjen Obrazec 1 ter priložena zahtevana dokumentacija.

Ponudbe, ki ne bodo oddane v roku in na način, ki je določen v tej točki razpisa, bodo izločene. Izločene bodo tudi ponudbe, ki bodo pravočasne, vendar nepopolne (nepravilno/nečitljivo izpolnjen Obrazec 1 ali manjkajoča ali nepopolna zahtevana dokumentacija), ponudbe za katere ne bo plačana varščina in ponudbe, kjer bo ponujena najemnina nižja od objavljene izhodiščne najemnine. Organizator javnega zbiranja ponudb bo o tem obvestil ponudnike v roku osem (8) dni po javnem odpiranju.

Ne glede na prejšnji odstavek lahko ponudnik, čigar ponudba je prispela pravočasno in pravilno označena, ter vsebuje vse sestavine ponudbe (pravilno in v celoti izpolnjen Obrazec 1), ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do trenutka pričetka odpiranja ponudb.

Rok vezanosti ponudnikov na ponudbo mora biti 90 dni po oddaji ponudbe.

VII. Način odpiranja ponudb in postopek izbire:

Odpiranje ponudb je javno in ga izvaja Komisija za vodenje postopka oddaje stvarnega premoženja v najem (v nadalj.: komisija) ter se bo vršilo v prostorih Mestne občine Maribor (sejna soba 215/II - Dvorana generala Rudolfa Maistra), Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, v **četrtek, dne 20.8.2026 s pričetkom ob 9.00 uri**.

Najemodajalec bo pri izbiri najugodnejšega ponudnika upošteval dva kriterija in sicer višino najemnine in vsebino programa, ki ga bo ponudnik izvajal v poslovnem prostoru. Razmerje med kriterijema je 50% za višino ponujene najemnine in 50 % za vsebino programa.

Najugodnejši ponudnik bo ponudnik, ki bo zbral najvišje število točk. Najvišje število točk je 100 točk, od tega 50 točk za višino ponujene najemnine in 50 točk za vsebino programa.

Kriterij - višina najemnine:

Pri kriteriju višine najemnine se ocenjuje ponujeni mesečni fiksni del najemnine, ki predstavlja mesečno akontacijo letne najemnine.

Najemodajalec bo število točk pri kriteriju višine najemnine izračunal tako, da bo ponujeni mesečni fiksni del najemnine ocenjevanega ponudnika delil z najvišjim ponujenim mesečnim fiksnim delom najemnine med vsemi pravočasnimi in popolnimi ponudbami ter tako dobljeni količnik pomnožil s 50.

Formula za izračun je:

število točk = ponujeni mesečni fiksni del najemnine ocenjevanega ponudnika / najvišji ponujeni mesečni fiksni del najemnine × 50

Ponudnik lahko pri kriteriju višine najemnine zbere največ 50 točk.

Variabilni del najemnine je določen s tem razpisom in ni predmet samostojnega ponudbenega zviševanja, razen če najemodajalec v pogajanjih izrecno določi drugače. V primeru pogajanj po kriteriju višine najemnine se pogajanja vodijo glede višine mesečnega fiksnega dela najemnine kot akontacije letne najemnine.

Kriterij – program:

Ponudnik je v ponudbi zavezan pripraviti vsebino programa, ki se točkuje in mora vsebovati:

- predstavitev ponudnika v smislu predstavitve dosedanjega delovanja na področju gostinske dejavnosti (se točkuje do 15 točk);
- predstavitev vizije delovanja in ponudbe gostinskega lokala, upoštevajoč naslednje zahteve najemodajalca:
 1. gostinska ponudba mora biti na kakovostni ravni, primerna lokaciji in vsebini ambienta Langerjeve vile (se točkuje do 15 točk);
 2. gostinska ponudba mora v pretežni meri vključevati proizvode, živila in pijače lokalnih oziroma regionalnih proizvajalcev ter prispevati k promociji lokalne kulinarične ponudbe (se točkuje do največ 20 točk);

Ponudnik lahko pri navedenem kriteriju – program zbere največ 50 točk.

Ponudnikom, ki k ponudbi ne bodo predložili zahtevanega programa, se bo ponudba izločila.

V kolikor več ponudnikov zbere enako število točk, bo komisija med njimi naknadno opravila dodatna pogajanja in sicer po kriteriju 'višina najemnine', z namenom doseganja čim višje najemnine in izbrala najugodnejšega (najugodnejši ponudnik). Če v postopku pogajanj dva ali več ponudnikov hkrati ponudijo enako višjo višino najemnine v katerem od nadaljnjih korakov pogajanj in je več ne želijo zvišati, se šteje, da je uspel tisti ponudnik, ki je zbral največ točk po kriteriju – 'program'. Kot izhodišče za pogajanja bo najvišji ponujeni fiksni del mesečne najemnine.

Najugodnejši ponudniki bodo o kraju in datumu pogajanj obveščeni izključno na elektronski naslov, naveden v prijavi, v roku 3 delovnih dni po odpiranju ponudb.

Izbranega najugodnejšega ponudnika, bo organizator pozval na podpis najemne pogodbe v roku petnajst (15) dni po izboru najugodnejšega ponudnika, neizbrani ponudniki pa bodo, (v kolikor se ne bodo udeležili odpiranja ponudb) o neizbiri obveščeni v osmih (8) dneh od odpiranja ponudb izključno na elektronski naslov naveden v ponudbi.

Najugodnejši ponudnik mora pred podpisom najemne pogodbe na TRR Mestne občine Maribor doplačati razliko varščine do višine enomesečne morebiti višje ponujene ali izpogajane najemnine. Plačilo morebitne razlike varščine je pogoj za sklenitev najemne pogodbe.

VIII. Pogoji najema:

Pogoji najema so:

- najemno razmerje bo sklenjeno s prvim dnevom v mesecu po podpisu najemne pogodbe **predvidoma od 01. 09. 2026 dalje**, za nedoločen čas z odpovednim rokom šestih (6) mesecev. Poslovni prostor se oddaja v celoti opremljen, kot zaključena celota in izključno za opravljanje dejavnosti navedene v II. točki tega razpisa,
- rok usposobitve poslovnega prostora (*rok v katerem najemnik ne plačuje najemnine*) je en (1) mesec od pričetka najemnega razmerja. Najemnik je v roku usposobitve dolžan v poslovnem prostoru na lastne stroške opraviti usposobitvena dela ter pričeti z dejavnostjo, če ni drugače določeno. Opravi lahko le tista dela za katera si predhodno pridobi pisno soglasje najemodajalca in ni upravičen do povrnitve kakršnihkoli stroškov vlaganj ter z vlaganji ne pridobi lastninske ali druge stvarne pravice na najemodajalčevi nepremičnini,
- najemnik odgovarja za pridobitev vseh soglasij, dovoljenj in podobnih dokumentov, ki so potrebni za izvajanje njegove poslovne dejavnosti v najetem poslovnem prostoru,
- najemnina se ne more znižati. Fiksni del najemnine se usklajuje enkrat letno z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v RS v preteklem letu. Najemnina je po veljavnih predpisih oproščena plačila davka, v primeru spremembe pa je najemnik dolžan davek plačevati v skladu z vsakokratnimi veljavnimi predpisi,
- najemodajalec bo najemniku za fiksni del najemnine, ki predstavlja mesečno akontacijo letne najemnine, izstavljal račune mesečno, za tekoči mesec, katerega je najemnik dolžan plačati do zadnjega v mesecu za tekoči mesec. Po poteku posameznega poslovnega oziroma koledarskega leta se izvede letni obračun najemnine. Pri letnem obračunu se ugotovi znesek najemnine, ki pripada najemodajalcu na podlagi dogovorjenega odstotka od čistih prihodkov od prodaje, doseženih v poslovnem prostoru v preteklem letu, ter se ta znesek primerja s skupnim zneskom mesečnih akontacij, ki jih je najemnik plačal za isto obdobje. Če je skupni znesek plačanih mesečnih akontacij višji od zneska letne najemnine, izračunane na podlagi čistih prihodkov od prodaje, najemnik ni upravičen do vračila razlike. Fiksni del najemnine tako predstavlja minimalno zagotovljeno najemnino najemodajalca za posamezno obračunsko obdobje. Če je znesek letne najemnine, izračunane na podlagi čistih prihodkov od prodaje, višji od skupnega zneska plačanih mesečnih akontacij, je najemnik dolžan najemodajalcu plačati razliko v enkratnem znesku, in sicer v roku 15 dni od prejema računa oziroma obračuna najemodajalca. Najemnik je dolžan najemodajalcu najkasneje do 28. februarja vsakega leta predložiti podatke o čistih prihodkih od prodaje za preteklo leto. Če najemnik teh podatkov ne predloži pravočasno, jih predloži nepopolno ali če najemodajalec utemeljeno dvomi v njihovo pravilnost, lahko najemodajalec od najemnika zahteva dopolnitev podatkov, predložitev dodatnih dokazil oziroma potrditev podatkov s strani pooblaščenega računovodje ali revizorja.
- najemnik je poleg najemnine, deleža obratovalnih stroškov in nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča dolžan plačevati tudi druge stroške, ki v času izvedbe tega razpisa še niso znani, *kot npr.*: stroške rednega vzdrževanja poslovnega prostora, ter morebitne ostale stroške v zvezi z uporabo poslovnega prostora in skupnih delov stavbe, katere najemnik plačuje neposredno upravljavcu (kot npr., čiščenje skupnih sanitarij, hodnikov, stopnišč, varovanje, redno vzdrževanje skupnih delov stavbe). Za te stroške bo upravljavec ali najemodajalec najemniku izstavljal (prefakturiral) račune, ki jih je le-ta dolžan plačati v roku kot bo naveden na računu,
- najemodajalec si pridržuje pravico, da delež obračuna stroškov ustrezno prilagodi oz. popravi, v kolikor bi med najemom prišlo do takšnih sprememb, ki bi bistveno vplivale na razdelitev stroškov,
- najemnik si je dolžan samostojno urediti priključke za telekomunikacijo, ter morebitne druge priključke, ki jih potrebuje za svojo dejavnost in niso izvedeni v stavbi, prav tako si samostojno uredi čiščenje najetega poslovnega prostora,



- najemnik si samostojno uredi zavarovanje svoje lastnine (opreme) v poslovnem prostoru,
- najemnik poslovni prostor ne sme oddati v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

Posebni pogoji glede izvajanja gostinskih storitev v objektu:

Najemodajalec si bo prizadeval, da se gostinske storitve za dogodke, prireditve, sprejeme, protokolarne dogodke, poslovne dogodke, kulturne dogodke, predstavitve, srečanja in druge podobne dogodke, ki jih najemodajalec, z njim povezane osebe oziroma uporabniki objekta organizirajo ali izvajajo v objektu Langerjeve vile, primarno zagotavljajo preko najemnika, ki opravlja gostinsko dejavnost v poslovnem prostoru, ki je predmet tega javnega zbiranja ponudb.

Najemnik ima pri zagotavljanju gostinskih storitev za navedene dogodke položaj prednostnega ponudnika oziroma položaj »prvega med enakimi«. To pomeni, da bo najemodajalec oziroma organizator posameznega dogodka najemniku prednostno omogočil, da za posamezni dogodek predloži ponudbo za izvedbo gostinskih storitev, vključno z morebitno ponudbo hrane, pijače, strežbe, pogostitve, cateringa oziroma drugih spremljajočih gostinskih storitev, ki so glede na naravo posameznega dogodka potrebne ali primerne.

Prednostni položaj najemnika ne pomeni izključne pravice najemnika do izvajanja vseh gostinskih storitev v objektu. Najemodajalec oziroma organizator dogodka lahko za posamezni dogodek izbere drugega izvajalca gostinskih storitev, če najemnik storitev ne more zagotoviti, če ponudbe ne predloži v razumnem roku, če njegova ponudba glede na naravo, obseg, kakovostne zahteve, protokolarni pomen ali finančne pogoje posameznega dogodka ni primerna, ali če obstajajo drugi objektivno utemeljeni razlogi za izbiro drugega izvajalca.

Najemnik je dolžan gostinske storitve za dogodke v objektu zagotavljati strokovno, kakovostno, pravočasno in v skladu z ravno, ki je primerna lokaciji, namenu in reprezentativnemu značaju Langerjeve vile. Najemnik je dolžan pri oblikovanju ponudb upoštevati vrsto dogodka, število udeležencev, protokolarne oziroma organizacijske zahteve, usmeritve najemodajalca ter posebnosti objekta, zlasti zahteve glede varstva kulturne dediščine, urejenosti prostorov, varnosti, reda in nemotenega izvajanja dogodkov.

Najemnik mora za posamezni dogodek na poziv najemodajalca oziroma organizatorja dogodka v razumnem roku predložiti pisno ponudbo, ki mora vsebovati najmanj opis ponujenih storitev, predlagano ponudbo hrane in pijače, obseg strežbe, število osebja, časovni okvir izvedbe, ceno oziroma način obračuna ter morebitne posebne pogoje izvedbe. Če najemnik ponudbe ne predloži v roku, ki ga glede na naravo in časovno bližino dogodka določi najemodajalec oziroma organizator dogodka, se šteje, da najemnik za konkretni dogodek ne uveljavlja svojega prednostnega položaja.

V primeru, da najemnik predloži ponudbo, ki je po vsebini, kakovosti, organizacijski izvedljivosti in ceni primerljiva z drugimi ponodbami oziroma ustreza zahtevam konkretnega dogodka, ima najemnik prednost pri izbiri izvajalca gostinskih storitev za ta dogodek.

Najemnik se zavezuje, da svojega prednostnega položaja ne bo uveljavljal na način, ki bi oviral izvedbo dogodkov v objektu, neupravičeno omejeval najemodajalca ali organizatorje dogodkov, ali povzročal nesorazmerne stroške oziroma organizacijske zaplete. Najemnik mora pri izvajanju gostinskih storitev sodelovati z najemodajalcem, upravljavcem objekta, organizatorji dogodkov in drugimi uporabniki objekta ter ravnati tako, da se zagotovi nemotena, kakovostna in reprezentativna izvedba dogodkov.

Najemodajalec ne jamči najemniku določenega števila dogodkov, določenega obsega naročil gostinskih storitev ali določenega prihodka iz naslova dogodkov v objektu.

Prednostni položaj najemnika po tej točki ne posega v obveznosti najemodajalca, organizatorja dogodka ali drugega naročnika gostinskih storitev po predpisih, ki urejajo javno naročanje, upravljanje stvarnega premoženja, javne finance ali druga relevantna pravila poslovanja oseb javnega prava. Ta posebna pravica oziroma prednostni položaj najemnika se lahko uveljavlja samo v primerih in v obsegu, v katerem za konkretno naročilo gostinskih storitev ni obvezna izvedba postopka javnega naročanja oziroma drugega predpisanega konkurenčnega postopka.

Če je za konkretno naročilo gostinskih storitev glede na njegovo vrednost, predmet, naročnika, vir financiranja ali druge relevantne okoliščine obvezna uporaba javno-naročniške zakonodaje oziroma izvedba drugega predpisanega postopka izbire izvajalca, se prednostni položaj najemnika po tej točki ne uporablja na način, ki bi omejeval konkurenco, prejudiciral izbiro izvajalca ali drugače posegal v zakonitost postopka. V takem primeru lahko najemnik sodeluje v postopku pod enakimi pogoji kot drugi gospodarski subjekti, če izpolnjuje razpisne oziroma druge predpisane pogoje.

Najemnik iz naslova te določbe nima nobenega odškodninskega, povračilnega ali drugega zahtevka zoper najemodajalca, organizatorja dogodka ali naročnika gostinskih storitev, če zaradi obveznosti izvedbe javnega naročila, drugega konkurenčnega postopka ali zaradi drugih zakonskih omejitev za posamezni dogodek ni izbran kot izvajalec gostinskih storitev.

IX. Pogoji za udeležbo v postopku javnega zbiranja ponudb:

Pri javnem zbiranju ponudb lahko sodelujejo pravne osebe, ki imajo sedež na območju Republike Slovenije (RS) oziroma na območju države članice Evropske unije (EU) in fizične osebe (s.p.), ki so državljani oziroma državljani države članice EU.

Vsi dokumenti, dokazila, potrdila in druge listine, morajo biti predloženi v slovenskem jeziku.

Pri javnem zbiranju ponudb ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

Za povezano osebo se štejejo:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

V komisijo so s sklepom župana št. 03201-14/2008-10 imenovani Sebastijan Novak, Petra Žel in Darko Lorenčič. Cenitev vrednosti nepremičnine je opravila cenilka Barbara Klugler, mag., sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine. Cenitev opreme pa cenilec Primož POVŠE, dipl. inž. stroj., spec. – pooblaščen ocenjevalec strojev in opreme.

Če zgoraj navedeni pogoji niso izpolnjeni, ponudnik ne more sodelovati na javnem zbiranju ponudb.

X. Informacije in ogled nepremičnine:

Interesenti lahko podrobnejše informacije o predmetu javnega zbiranja ponudb pridobijo po telefonu št.: (02) 22-01-211, g. Sebastijan Novak.

Ogled poslovnega prostora bo omogočen **v četrtek, dne 13.8.2026 med 9.00 in 9.30 uro** na kraju samem.

XI. Ustavitev postopka:

Mestna občina Maribor lahko do sklenitve pravnega posla-najemne pogodbe, postopek oddaje v najem brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi, pri čemer se plačana varščina najugodnejšemu ponudniku vrne brez obresti.

Priloga:

- Seznam opreme
- Tloris
- Ponudba z izjavo

SEZNAM OPREME:

Zap. št.	Naziv
KAVARNA	
1.	Nizke mize – 9 kos
2.	Stol – 27 kos
KAVARNA (barski del)	
3.	Visoke (barske) mize – 5 kos
4.	Visoki stoli – 10 kos
LOŽA	
5.	Miza – 12 kos
6.	Stol – 28 kos
OSTALA OPREMA	
7.	Obešalnik – 2 kos
OMARE	
8.	Omara s policami in vrati – 2 kos
TOČILNI PULT Z VGRAJENO OPREMO	
9.	Steklena razstavna hlajena vitrina
10.	Ledomat (kapaciteta 35 kg/dan)
11.	Mehčalec za vodo – delno razsoljevanje
12.	Hladilni pult 1
13.	Hladilni pult 2
ČAJNA KUHINJA	
14.	Kuhinjsko korito
15.	Kuhinjska armatura
16.	Vgradni koš za odpadke
17.	Kuhalna plošča BOSCH
18.	Pomivalni stroj
19.	Podpultni hladilnik

PONUDBA Z IZJAVO PONUDNIKA

(Obrazec 1)

Ponudnik:	
Naslov:	
Matična številka / EMŠO:	
Identifikacijska številka za DDV/ davčna številka:	
TRR z navedbo banke (za primer vračila varščine):	
Ime in priimek kontaktne osebe ponudnika:	
Telefon kontaktne osebe ponudnika:	
Elektronska pošta kontaktne osebe ponudnika:	
Navedba šifre nameravane dejavnosti po Uredbi o standardni klasifikaciji dejavnosti-SKD 2025 (Uradni list RS, št. 27/24 in 45/25):	
Ponujena mesečna najemnina – fiksni del v EUR (ne sme biti nižja od 2.830,00 EUR):	

Vsi podatki so obvezni! V kolikor ponudnik ne izpolni pravilno vseh podatkov in ne predloži zahtevane dokumentacije, oz. ponudi nižjo fiksno najemnino od objavljene, se ponudba zavrže.

Mestna občina Maribor bo osebne podatke ponudnikov varovala v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov (ZVOP-1) in Splošno uredbo o varstvu osebnih podatkov (GDPR). Osebni podatki bodo uporabljeni izključno za namen javnega zbiranja ponudb.

IZJAVA PONUDNIKA

Izjavljam, da mi je stanje nepremičnine v naravi poznano, da sem skrbno pregledal(a) vsebino razpisa javnega zbiranja ponudb št. 3521-35/2026-21 z dne 27.7.2026, in da sem z njim seznanjen(a) ter jo sprejemam v celoti. Izjavljam, da ponudba velja 90 dni od oddaje ponudbe. Prav tako soglašam z obdelavo osebnih podatkov za potrebe sklenitve in izvajanje najemnega razmerja.

Kraj: _____

Datum: _____

Žig in podpis ponudnika: _____

