

Občina Ljutomer, Vrazova ulica 1, 9240 Ljutomer objavlja na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018)

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB
ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA
TURISTIČNO PROTOKOLARNI OBJEKT
DVOREC JERUZALEM V NAJEM**

Vabimo vas, da oddate ponudbo.

1. ORGANIZATOR JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB je lastnik, Občina Ljutomer, Vrazova ulica 1, Ljutomer, matična številka 5874092000.

2. PREDMET ODDAJE V NAJEM

Predmet javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem:

- Opremljeni poslovni prostori – Turistično-protokolarni objekt Dvorec Jeruzalem, številka stavbe 110, ki stoji na zemljišču parc. št. 316/5 k. o. 266 Plešivica, v izmeri 1059,1 m², z naslovom Jeruzalem 8 s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem parc. št. 316/6 k. o. 266 Plešivica;
- Del poslovnega prostora št. stavbe 111, ki stoji na parc. št. 316/4 k. o. 266 Plešivica v velikosti 15,90 m² (kletni prostori, kjer se nahaja kurilnica).

Objekt – stavba št. 110, ki leži na parc. št. 316/5 k. o. 266 Plešivica, je na podlagi Zakona o varstvu kulturne dediščine in Odloka o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena v Občini Ljutomer opredeljen kot nepremični spomenik (etnološki) Jeruzalem – Dvorec Jeruzalem, EŠ 8856.

3. PONUDBENA CENA/NAJEMNINA

Ponudnik je dolžan ponuditi ceno najema za opremljene nepremičnine, ki so predmet najema, **v višini letne najemnine brez DDV in v višini povprečne mesečne najemnine brez DDV**. Rok za plačilo najemnine je 15 dni od prejema računa. Plačilo najemnine v roku iz tega člena je bistvena sestavina pravnega posla.

Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati tudi stroške obratovanja in sicer: električno energijo, komunalne storitve, vodo, ogrevanje, stroške telekomunikacij, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, stroške rednega vzdrževanja, stroške zavarovanja svoje dejavnosti in druge morebitne stroške obratovanja. Stroške investicijskega vzdrževanja in zavarovanja objektov nosi lastnik, stroške tekočega vzdrževanja pa najemnik.

Najemnik si mora v primeru kakršnih koli vlaganj v nepremičnino, pridobiti predhodno pisno soglasje lastnika in skleniti pisni dogovor o namenu vlaganja (v objekt, v funkcionalno zemljišče, v opremo ipd.), načinu in višini nadomestitve vrednosti vlaganj.

4. Čas trajanja oddaje v najem in drugi pogoji najema

Nepremično premoženje, poslovni prostori iz 2. točke te objave se oddajajo v najem za nedoločen čas z odpovednim rokom 3 (z besedo: treh) mesecev.

Nepremično premoženje se lahko na podlagi predhodnega pisnega soglasja najemodajalca odda v podnajem, če se oddaja za krajše časovno obdobje ali v manjšem obsegu. Predhodno pisno soglasje najemodajalca mora biti podano k vsakemu konkretnemu pravnemu poslu posebej ob upoštevanju določb Obligacijskega zakonika.

5. Posebni pogoji, ki jih bo moral izpolnjevati ponudnik in izvajanje dejavnosti

Poslovni prostori so namenjeni izvajanju gostinske, nastanitvene, turistične in izobraževalne dejavnosti ter organizaciji dogodkov. Bodoči upravljalec/najemnik mora vzpostaviti kategorizacijo nastanitvenega objekta po kategorizaciji v rangi 4* in se kot kakovosten in dober gospodar truditi obdržati 4* ter s svojimi kakovostnimi storitvami skrbeti za ugled Dvorca Jeruzalem. Ves čas najema mora ponudnik ohranjati kategorizacijo štirih zvezdic.

Dvorec mora obratovati najmanj od 20. aprila do 11. novembra vsaj od petka do nedelje, ter na Martinovo soboto, na Silvestrovo in drugih praznikih ter dela prostih dnevi.

Najemnik bo dolžan turistom brezplačno nuditi informacije in zbirati podatke za potrebe informiranja obiskovalcev.

Ponudnik mora ponuditi program oz. vizijo upravljanja Dvorca Jeruzalem ter njegovega vključevanja in sodelovanja v razvoju turizma v destinaciji. Iz programa oz. vizije mora biti razviden tudi obratovalni čas. Program upravljanja mora vsebovati aktivnosti za krepitev kompetenc prebivalcev na obmejnem problemskem območju, ki jih bo najemnik izvedel v prvih treh letih najema.

6. Oblika in sestavine ponudbe

Ponudbo lahko podajo samostojni podjetniki posamezniki ali pravne osebe, pod pogojem, da so državljani Republike Slovenije ali druge države članice Evropske unije oziroma imajo sedež v državi članici Evropske unije. Državljanstvo samostojnega podjetnika posameznika (fizične osebe) se izkazuje s potrdilom o državljanstvu oziroma kopijo osebnega dokumenta, iz katerega je razviden podatek o državljanstvu (potni list, osebna izkaznica). Sedež pravne osebe se izkazuje z izpisom iz AJPES.

Ponudbi za najem je potrebno priložiti potrdilo o vplačani varščini v višini 1.616,10 EUR. Varščina se vplača na račun Občine Ljutomer št. 01263-0100013693 najpozneje do roka za oddajo ponudbe.

Izbranemu ponudniku se varščina vračuna v najemnino, drugim se vplačana varščina vrne (brez obresti) v 15 dneh po prejetju izida javnega zbiranja ponudb.

Vplačana varščina ponudniku, ki je izbran in ne pristopi k podpisu pogodbe, se zadrži.

Ponudba se bo štela za pravilno, če bo ponudnik predložil:

- a) podatke ponudnika – izpolnjen obrazec Podatki o ponudniku (priloga št. 1) z dokazili:
- b) potrdilo o državljanstvu ali kopijo osebnega dokumenta (za samostojnega podjetnika posameznika),
- c) izpis iz AJPES, ki izkazuje zadnje stanje za gospodarske družbe in s. p.,
- d) ponujeno letno in povprečno mesečno najemnino brez DDV,
- e) dokazilo, da v zadnjih 6 mesecih pred oddajo ponudbe interesent ni imel blokirane računa pri vseh bankah, ki vodijo njegove račune,

- f) potrdilo, da ponudnik ni v postopkih zaradi insolventnosti ali prisilnega prenehanja ter, da tudi ni bil podan predlog za katerega izmed teh postopkov in sodišče o tem predlogu še ni odločilo – potrdilo ne sme biti izdano pred datumom objave tega javnega zbiranja ponudb,
- g) ponudnik in z njim povezane družbe ne sme imeti neporavnanih zapadlih obveznosti do Občine Ljutomer na dan odpiranja ponudb (dokazilo si pridobi najemodajalec sam),
- h) izjavo o sprejemanju pogojev javnega zbiranja ponudb (Priloga 2),
- i) potrdilo o vplačani varščini v višini 1.616,10 EUR na račun Občine Ljutomer,
- j) natančen opis dejavnosti, ki bo potekala v poslovnem prostoru, ob upoštevanju dejavnosti in ponudbe iz 5. točke tega zbiranja ter predviden odpiralni oz. poslovni čas med letom,
- k) program/vizijo upravljanja Dvorca Jeruzalem ter njegovega vključevanja in sodelovanja v razvoj turizma v destinaciji.

Ponudnik mora biti ustrezno registriran za izvajanje gostinske, nastanitvene, turistične in izobraževalne dejavnosti ter organizacije dogodkov ter drugih dejavnosti, ki se bodo odvijale v predmetu najema.

Ponudba in vsi dokumenti v zvezi s ponudbo, morajo biti v slovenskem jeziku.

7. Rok za prejem ponudbe in javno odpiranje

Pisne ponudbe z zahtevanimi prilogami morajo prispeti v zaprti pisemski ovojnici najkasneje do **2. aprila 2025 do 10. ure** na naslov: Občina Ljutomer, Vrazova ulica 1, 9240 Ljutomer, z oznako: »Ne odpiraj – ponudba na javno zbiranje ponudb za oddajo Dvorca Jeruzalem v najem«. Na hrbtni strani ovojnice mora biti označen polni naslov pošiljatelja.

Javno odpiranje ponudb bo v sredo, **2. aprila 2025 ob 13. uri** v sejni sobi Občine Ljutomer (3. nadstropje), Vrazova ulica 1, 9240 Ljutomer. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb, izkazati s pooblastilom ponudnika in osebnim dokumentom.

Obravnavane bodo le pravočasne in pravilne ponudbe, v katerih bo ponujena najemnina in ponujen program/vizija, ki bodo ponujale izvajanje dejavnosti iz 5. točke ter bodo vsebovale vse priloge iz 6. točke tega javnega zbiranja.

Ponudbo, ki bo prispela po razpisnem roku, ali pravočasno, vendar nepopolno ponudbo bo komisija izločila in o tem obvestila ponudnika. Ponudnik, čigar ponudba prispe pravočasno in vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, lahko tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.

Ponudba mora biti izdelana na obrazcih iz razpisne dokumentacije ter s prilogami, ki dokazujejo izpolnjevanje pogojev ter izvajanje dejavnosti. Obrazci so zainteresiranim ponudnikom brezplačno na voljo na spletni strani Občine Ljutomer <http://www.obcinaljutomer.si/>. Ostale priloge mora ponudnik izdelati oziroma pridobiti sam (dokazila o izpolnjevanju pogojev, dejavnost, program/vizija, reference...).

8. Rok veljavnosti ponudbe

Rok vezanosti na ponudbo je 90 dni od datuma odpiranja ponudb.

9. Postopek izbire najugodnejšega ponudnika:

Postopek izbire najugodnejšega ponudnika bo vodila komisija, ki jo imenuje županja Občine Ljutomer.

Postopek javnega zbiranja ponudb se bo vodil na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Pri izboru najugodnejšega ponudnika bo kot kriterij upoštevan program/vizija, obseg in kvaliteta izvedbe ponujenih dejavnosti za promocijo, informiranje in razvoj turizma v Občini Ljutomer. Maksimalno število točk, ki jih ponudnik lahko doseže, je 100. Program/vizijo, obseg in kvaliteto lahko komisija ovrednoti maksimalno s 70 točkami in najemnino, ki se ovrednoti z največ 30 točkami.

Po prejemu ponudb se bodo s ponudniki lahko opravila dodatna pogajanja.

Če bo med prejetimi ponudbami več najugodnejših (enakovrednih) ponudb, bodo z najugodnejšimi ponudniki opravljena še dodatna pogajanja.

V skladu z 6. in 7. odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLS-1), (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18) pri javnem zbiranju ponudb kot ponudnik ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Najugodnejši ponudnik bo moral pred sklenitvijo najemne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu s 7. odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti

10. Rok za sklenitev pogodbe

Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika.

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

11. Ustavitev postopka

Najemodajalec ni zavezan k sklenitvi najemne pogodbe po tem javnem zbiranju ponudb in lahko že začeti postopek oddaje nepremičnine v najem kadarkoli do sklenitve pravnega posla ustavi, vse brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti do ponudnikov, pri čemer se ponudnikom povrnejo morebitne vplačane varščine.

12. Omejitve sodelovanja na javnem zbiranju

Na javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

13. Informacije o javnem zbiranju ponudb

Vsa pojasnila v zvezi z razpisom lahko interesenti dobijo vsak delovni dan osebno na sedežu Občine Ljutomer ali na tel. 02/584-90-45, 031 373 672, Ana Žnidarič in 051 360 839 Aleš Vaupotič. Omogočen bo tudi ogled prostorov, po predhodni najavi.

Številka: 478-0030/2025

Datum: 12. 3. 2025

Občina Ljutomer
Mag. Olga KARBA, ŽUPANJA

