



Številka: 478-19/2025

Datum: 3.4.2025

OBČINA PIVKA  
Kolodvorska 5  
6257 Pivka

Občina Pivka objavlja

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA NAJEM  
OPREMLJENE VOJAŠKE KANTINE IN KUHINJE  
S POMOŽNIMI PROSTORI TER ZUNANJO TERASO V PRITLIČJU OBJEKTA »KOMANDA« V  
PARKU VOJAŠKE ZGODOVINE PIVKA**

**A. PREDMET ODDAJE V NAJEM IN VIŠINA NAJEMNINE**

Javno zbiranje ponudb se objavlja na podlagi 51. in 57. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO, 76/15 in 11/18 – ZSPDLSL-1) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št.31/2018).

V besedilu dokumenta uporabljeni izrazi zapisani v moški slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za ženske in moške.

Javna objava za javno zbiranje ponudb za oddajo opremljene vojaške kantine in kuhinje s pomožnimi prostori ter zunanjo teraso v pritličju objekta »Komanda« v Parku vojaške zgodovine Pivka je objavljena na spletnih straneh Občine Pivka: <http://www.pivka.si> od 3.4.2025 do 23.4.2025.

PREDMET NAJEMA (v nadaljevanju se za najem nepremičnin in najem premičnin iz tega javnega razpisa uporablja izraz »predmet najema« tako skupaj razumemo »najem nepremičnin« in najem »premičnin«)

Najem predmeta najema po tem javnem razpisu se izvrši po načelu »videno-najeto«.

Predmet oddaje v najem:

1. Najem nepremičnin (v nadaljevanju: najem nepremičnin) obsega muzejsko – vojaško kantino in kuhinjo s pomožnimi prostori ter zunanja terasa, ki se nahaja v pritličju objektu Komanda v Parku vojaške zgodovine Pivka na parceli št. 4215/6 k.o. 2502 – Radohova vas; številka stavbe 428,
2. Najem premičnin (v nadaljevanju: najem premičnin): oz. opreme in strojev v restavraciji lesen strop masiva (cca 50 m<sup>2</sup>), leseni masivni pult dimenzije 4x3 m s policami nad pultom (na zidu), hlajeni pult iz nerjavečega jekla z umivalnikom in steklenimi vrati dolžine 2,5 m, omara pod kavomatom, hlajeni pult pri izdaji hrane iz nerjavečega jekla dimenzije 1,5x0,6 m, izdajni pult (masiven les) z zadnjo stranjo iz nerjavečega jekla dolžine 8 m, mala napa pri izdajnem pultu z ventilatorjem na strehi objekta, omara za pladnje in pult dolžine 2 m, 2 tabli dimezije 2x0,5 m, 2 tabli dimenzije 2x1,2 m, tapcirana klop dolžine 15 m, masivna polica in omara s predali za pribor, stropne luči (7 kos), steklen hladilnik za pijačo, 2 hlajeni vitrini za sladice in solate, 9 miz in 18 stolov, 2 vozička za pladnje in 80 pladnjev, stroji in opremo v kuhinji: centralna napa dimenzije 3x2 m z ventilatorjem na podstrešju objekta, dovodni ventilator z ogrevanjem zraka za kuhinjo, hladilna komora dimenzije 2x2,2x2,5 m z zunanjim kompresorjem, 5 polic iz nerjavečega jekla dolžine 1,4m, omara za krožnike iz nerjavečega jekla dimenzije 0,8x0,7 m, omara iz nerjavečega jekla za krožnike dimenzije 1,6x0,7 m, hlajeni pult iz nerjavečega jekla dimenzije 2,5x0,7 m z umivalnikom in neutro omaro, 2 viseči polici iz nerjavečega jekla, neutro miza za odlaganje umazane posode iz nerjavečega jekla dimenzije 1,4x0,7 m, dvojni umivalnik za pomivanje posode iz nerjavečega jekla, dvojni umivalnik za črno posodo dimenzije 1,2x0,7 m, pult za izdajo posode

dimenzije 0,6x0,7 m, sanitarni blok z umivalnikom in košem za smeti dimenzije 0,3x0,7 m, hladilni pult in neutro omara dimenzije 1,6x0,7 m, neutro pult dimenzije 1x0,7 m, dvojni umivalnik s pultom dimenzije 1,8x0,7 m, opremo terase in hodnika: 10 miz in 40 stolov ter klopi, , opremo skladišča: lesen podest in stopnice ter zunanja mreža za spravilo odpadkov iz nerjavečega jekla, police za hrano in pijačo, 10 garderobnih omaric (namenjenih spravilu osebnih stvari zaposlenih), toplotna črpalka za vodo 200 L, ter ozvočenje: 4 zvočniki 110 V in ojačevalec.

Skupna neto površina najetih nepremičnin v pritličju objekta, ki predstavljajo vojaško kantino s kuhinjo znaša 168,40 m<sup>2</sup> (v delu z ID oznak nepremičnine: 2502-428-2), ter zunanje površine v izmeri 102,90 m<sup>2</sup> (pokrita terasa, odkrita terasa in del na čelni JV stranici), kar skupaj znaša 271,30 m<sup>2</sup>.

Najemnik ima za potrebe izvajanja svoje gostinske dejavnosti:

1.pravico do souporabe:

1.1. sanitarij v zahodnem delu pritličja (ženski, moški, invalidi) skupne površine 44.69 m<sup>2</sup>, hodnika v pritličju v zahodnem delu skupne površine 32,68 m<sup>2</sup> in vhodne avle 33,48m<sup>2</sup> (v delu z ID oznako nepremičnine: 2502-428-3),

1.2. skladišča, ki se nahaja v podzemnem objektu (leži na nepremičnini z ID oznako: 2502- 4215/7), na južni strani najetih nepremičnin iz tega javnega razpisa,

2. zagotovljen dostop iz vzhodne strani objekta za potrebe:

- dostave,
- uporabe skladišča, ki ga ima v souporabi po tem javnem razpisu,
- dostopa do parkirišč na območju Parka vojaške zgodovine,
- dostopa do zabojnikov za odpadke.

Vse nepremičnine in premičnine, ki so predmet najema in souporabe ter navedene sestavine in pritikline, so last Občine Pivka.

## **NAJEMNINA:**

**Izključna mesečna najemnina** (APRIL 2025) znaša :

- za najem nepremičnin 906,30 EUR brez DDV mesečno.
- za najem premičnin 182,27 EUR brez DDV mesečno.

Predmet najema so nepremičnine in premičnine iz te točke le skupaj in ne posamično.

V najemnino niso vključeni obratovalni stroški, ki jih je najemnik prav tako dolžan mesečno plačevati poleg najemnine.

## **B. ČAS TRAJANJA NAJEMA PREDMETA NAJEMA**

Predmet oddaje v najem se odda v najem za dobo 5 let (prvi odstavek 63. člena ZSPDSLS-1).

## **C. POGOJI V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB**

Pogoji iz tega razpisa so sestavni del najemne pogodbe.

**Predmet najema se odda v najem pod naslednjimi pogoji:**

- v najetih nepremičninah mora najemnik opravljati najmanj eno od dejavnosti: I 56.111 gostilne in restavracije in I 56.112 okrepčevalnice in podobni obrati v skladu s standardno klasifikacijo dejavnosti,
- najemnik najete nepremičnine uporablja za opravljanje dejavnosti iz prejšnje alineje teh pogojev,
- najemnik mora za opravljanje dejavnosti izpolnjevati z zakonom določene pogoje,
- na razpisu lahko sodelujejo državljani EU, pravne osebe s sedežem v EU in samostojni podjetniki registrirani v EU,

- najemnik mora izkazati 3 leta delovnih izkušenj v gostinski dejavnosti oz. v opravljanju gostinske dejavnosti,
- najemnik predmeta najema ne sme oddati v podnajem,
- predmet najema se odda v najem za določen čas 5 let,
- najemnina se obračunava mesečno, občina najemniku v ta namen mesečno izdaja račune,
- najemnik mora biti davčni zavezanec z ID številko, da bo lahko podpisal skupno izjavo-dogovor da izpolnjuje pogoje iz 45. člena ZDDV-1,
- najemnika bremenijo vsi stroški in riziki pridobivanja ustreznih dovoljenj za obratovanje in poslovanje ter vse davčne dajatve,
- poleg najemnine je najemnik dolžan mesečno plačevati še obratovalne stroške vezane na obratovanje in poslovanje v najetih nepremičninah,
- najemnik kot souporabnik skupnih prostorov v objektu Komanda in javni zavod, ki upravlja s kompleksom PVZ, se s posebno pogodbo dogovorita glede obračunavanja skupnih stroškov prostorov, ki so v souporabi (stroškov vode, elektrike, čiščenja, porabe materiala za čiščenje) in stroškov urejanja okolice Komande in parkirišč (letno in zimsko vzdrževanje); s to isto pogodbo se dogovorita tudi glede plačevanja stroškov ogrevanja iz kotlovnice, ki je v upravljanju javnega zavoda,
- najemnik ni upravičen do povračila morebitnih vlaganj v najeto nepremičnino, razen, če se najemnik in Občina Pivka o tem predhodno izrecno pisno sporazumeta, niti na podlagi vlaganj ne pridobi nobenih pravic,
- zunanja terasa je trenutno opremljena s tendo dimenzij 12x5 m z električnim odpiranjem in zasteklitvijo (»zimski vrt«), kar ni v lasti Občine, zato lahko lastnik tende in zasteklitve to kadarkoli odstrani in odpelje; zunanja terasa ni predmet oddaje v najem po predmetnem javnem razpisu, lahko pa jo najemnik koristi dokler tam stoji; na terasi je s strani Občine predvidena izgradnja dodatnega restavratorskega prostora v izmeri cca 90m2, za katero pa Občina nima veljavnega gradbenega dovoljenja niti zagotovljenih investicijskih sredstev; za primer, da bi Občina to uspela urediti v času trajanja najemne pogodbe, ki se bo sklenila po tem razpisu, bo v tej urejena tudi obveznost najemnika, da takšno gradnjo omogoči.

#### **Predmet najema se oddaja v najem tudi pod naslednjimi posebnimi pogoji:**

##### **1. Vizija razvoja muzejske restavracije Kantina za obdobje najema (5 let):**

Ponudniki so dolžni pripraviti vizijo razvoja muzejske restavracije, katera se bo upoštevala kot merilo za izbor ponudnika. Ponudnik se z izdelavo vizije zaveže izvesti navedene aktivnosti v času trajanja najema. V primeru, da ponudnik navedenih aktivnosti ne bo izvedel oz. izvajal, je to lahko razlog za odpoved najemne pogodbe sklenjene po tem javnem razpisu.

V primeru, da ponudnik ne odda vizije se ponudba šteje za nepopolno in jo komisija takoj na odpiranju zavrne.

##### **2. Varščina**

Ponudniki morajo pred oddajo ponudbe, vendar najkasneje do torka 22.4.2025, kot zavarovanje za resnost ponudbe na transakcijski račun lastnika nepremičnine in lastnika premoženja številka 01100-0100009167 (odprt pri UJP Postojna) plačati varščino v višini 1.000,00 EUR s pripisom »plačilo varščine za najem Kantine«.

V primeru, če ponudnik ne bo nakazal ustrezne varščine oziroma ponudba ne bo vsebovala ustreznega potrdila, bo lastnik nepremičnine in lastnik premoženja tako ponudbo kot nepopolno izločil iz postopka nadaljnjega ocenjevanja ponudb.

Po zaključeni izbiri najugodnejšega ponudnika javnega zbiranja ponudb bo varščina v roku 8 dni vrnjena tistim, ki ne bodo uspešni, pri izbranem ponudniku pa se vrne v roku 8 dni po podpisu pogodbe. Znesek varščine se ne obrestuje.

#### **D. MERILA ZA IZBOR**

Merilo za izbor:

Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je največje število prejetih točk na podlagi meril:

**1. Ponujena cena najemnine** in sicer skupaj kot seštevek ponujene cene za najem nepremičnine in ponujene cene za najem premoženja - **do 70 točk**

## 2. Merilo program aktivnosti in ponudbe - do 30 točk:

**2.1. 25 točk** glede na kvaliteto pripravljene vizije razvoja muzejske restavracije Kantina, pri čemer se ocenjuje poudarek na povezovanju s programom Parka vojaške zgodovine in razvoj skupnih turističnih produktov, ter vključevanje lokalnih proizvodov v gostinsko ponudbo,

**2.2. 5 točk** – reference – dodatna gostinska znanja in izkušnje, znanje tujih jezikov nosilca dejavnosti.

### Skupno lahko ponudnik prejme največ 100 točk.

#### 1. Merilo ponujena cena najemnine:

Ponudnik dobi število točk glede na višino ponujene najemnine. Višja ponujena najemnina prinaša več točk. Najvišje število točk (70) dobi ponudnik z najvišjo ponujeno ceno najemnine izmed vseh prejetih in ustreznih ponudb. Točkovanje ostalih ustreznih ponudb sledi po padajočem vrstnem redu. In sicer se število pridobljenih točk računa po naslednji formuli: ponujena cena : najvišja ponujena cena \* 70 = število točk glede na ponujeno ceno najemnine.

Izhodiščna mesečna najemnina znaša (april 2025):

- 906,30 EUR na mesec brez DDV za najem nepremičnin ter
- 182,27 EUR za najem premičnin.

Navedena izhodiščna najemnina je skladno z določili zakona, ki ureja oddajo nepremičnega premoženja občine v najem določena na podlagi cenitve.

Ponudnik obvezno poda ponudbeno ceno ločeno za najem nepremičnin in ločeno za najem premičnin, ki so predmet tega javnega razpisa. Ponudnik obvezno poda obe ponudbeni ceni. V primeru, da ponudnik ne poda obeh ponudbenih cen in hkrati ne poda ločenih ponudbenih cen, se šteje ponudba za nepopolno in jo komisija takoj na odpiranju zavrne.

#### 2. Merilo program aktivnosti in ponudbe

Ponudnik je dolžan pripraviti vizijo razvoja muzejske restavracije kantine, pri čemer se bo izdelana vizija upoštevala kot merilo za izbor ponudnika. Ponudnik se z izdelavo vizije zaveže izvesti oz. izvajati navedene aktivnosti v času trajanja najema. V primeru, da ponudnik navedenih aktivnosti ne bo izvedel oz. izvajal, je to lahko razlog za odpoved pogodbe.

Na podlagi tega kriterija lahko ponudnik prejme skupno največ do 30 točk:

a) 25 točk za kvaliteto pripravljene vizije razvoja muzejske restavracije Kantina, pri čemer se ocenjuje poudarek na povezovanju s programom Parka vojaške zgodovine in razvoj skupnih turističnih produktov, ter vključevanje lokalnih proizvodov v gostinsko ponudbo:

- povezovanje s programom Parka vojaške zgodovine in razvoj skupnih turističnih produktov - 15 točk,
- vključevanje lokalnih proizvodov v gostinsko ponudbo – 5 točk,
- obratovalni čas – 5 točk,

b) reference – 5 točk reference – dodatna gostinska znanja in izkušnje, znanje tujih jezikov nosilca dejavnosti.

Če je med prejetimi ponodbami več najugodnejših ponudb, komisija opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo.

Za izklicno izhodiščno ceno najemnine se določi višina cene najemnine nepremičnine in ločeno višina cene najemnine premičnin, ki so jo v svojih ponodbah ponudili najugodnejši ponudniki, pri čemer se kot varščina v postopku javne dražbe šteje že vplačana varščina v postopku javnega zbiranja ponudb.

Javna dražba mora biti izvedena v roku zavezanosti ponudnikov za dane ponudbe, sicer javno zbiranje ponudb ni uspešno.

Najnižji znesek višanja izklicne cene najemnine nepremičnine v javni dražbi bo 50,00 EUR, najnižji znesek višanja izklicne cene najemnine premičnin v javni dražbi pa bo 5,00 EUR.

Javna dražba za najem predmeta najema je končana, ko voditelj dražbe trikrat neuspešno ponovi isto najvišjo ponudbo.

Ugovore proti postopku izbire najugodnejšega ponudnika je mogoče podati dokler ni končan zapisnik o poteku javnega odpiranja ponudb.

## **E. PONUDBA**

Ponudbena dokumentacija se predloži na podlagi originalne razpisne dokumentacije javnega zbiranja ponudb.

Ponudbeno dokumentacijo sestavljajo spodaj naštetih dokumenti, ki morajo po vsebini in obliki ustrezati obrazcem in drugim navodilom iz razpisne dokumentacije, torej mora biti ponudba izdelana v skladu z zahtevami lastnika nepremičnine in premičnin. Navedeni dokumenti morajo biti izpolnjeni, kot to zahtevajo navodila obrazca ali to iz njihovega besedila izhaja. Hkrati morajo biti dokumenti na zahtevanih mestih podpisani in žigosani s strani za to pooblaščen osebe (kot je to zahtevano z razpisno dokumentacijo). V primeru, če ponudnik posameznega zahtevanega dokumenta ne bo predložil, ali pa bo predložen dokument v nasprotju z zahtevami razpisne dokumentacije, bo lastnik objekta tako ponudbo izločil kot nepopolno.

Zaželeno je, da so zahtevani dokumenti zloženi po spodaj navedenem vrstnem redu. Prav tako je zaželeno, da so vse strani ponudbene dokumentacije oštevilčene z zaporednimi številkami:

1. Oprema ovojnice,
2. Izpolnjen, podpisan in žigosan Obrazec Ponudba za najem predmeta najema: opremljene vojaške kantine in kuhinje s pomožnimi prostori ter zunanjo teraso v pritličju objekta »KOMANDA« v PVZ Pivka,
3. Izjavo o strinjanju s pogoji Javnega zbiranja ponudb za najem opremljene vojaške kantine in kuhinje s pomožnimi prostori ter zunanjo teraso v pritličju objekta »Komanda« v Parku vojaške zgodovine Pivka,
4. Potrdilo Finančne uprave Republike Slovenije o poravnanih davkih in drugih obveznih dajatvah, ki jim je potekel rok plačila, potrdilo ne sme biti starejše od 30 dni od dneva oddaje ponudbe,
5. Dokazilo o vplačilu varščine,
6. Podpisan vzorec najemne pogodbe,
7. Vizija razvoja muzejske restavracije Kantina za obdobje najema (5 let),
8. 3 leta delovnih izkušenj v gostinski dejavnosti oz. v opravljanju gostinske dejavnosti,
9. Drugo zahtevano v razpisni dokumentaciji, ki je sestavni del razpisa.

Ponudniki morajo ponudbi priložiti dokumente skladno s tem javnim razpisom in razpisno dokumentacijo.

Ponudba mora veljati še najmanj 60 dni od oddaje ponudbe.

## **F. ODLOČANJE V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB**

Odpiranje ponudb bo javno v četrtek dne 24.4.2025 ob 9.30. Komisija imenovana s strani župana bo ponudbe ocenila na podlagi določenih meril.

Komisija najbolj ugodnemu ponudniku posreduje obvestilo o izboru skupaj s pozivom k podpisu pogodbe. Z izbranim ponudnikom se sklene najemna pogodba najkasneje v petnajstih (15) dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika. Če ponudniki ne sklenejo pogodbe v tem roku, lahko najemodajalec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni.

Izročitev oziroma prevzem predmeta najema se opravi na podlagi primopredajnega zapisnika. Ugotovljene ne bistvene pomanjkljivosti ne zadržijo predaje in izročitve predmeta najema.

Župan lahko do sklenitve pravnega posla kadarkoli ustavi začetni postopek javnega zbiranja ponudb brez vsakršne odškodninske odgovornosti.

## **G. ODDAJA PONUDB**

Ponudniki pošljejo ponudbe priporočeno po pošti ali prinesejo osebno v zapečateni pisemski ovojnici na naslov: **Občina Pivka, Kolodvorska 5, 6257 Pivka**. Rok za oddajo ponudb je **do vključno srede 23.4.2025 do 10.00 ure**.

Ponudba mora biti oddana v skladu z razpisno dokumentacijo in sicer ustrezno opremljeno v zaprti ovojnici. Ponudba mora do roka, navedenega v predhodnem odstavku prispeti na občino (prejemna teorija).

Razpisni dokumentaciji je priložen obrazec pravilne opreme ovojnice, ki ga izpolnjenega v skladu z navodili nalepite na sprednjo stran ovojnice (glej opremo ovojnice v razpisni dokumentaciji: Oprema ovojnice).

Nepravočasne ali nepopolne ponudbe komisija izloči in o tem obvesti ponudnika. Ponudnik, čigar ponudba je prispela pravočasno in vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.

Odpiranje ponudb bo v četrtek 24.4.2025 ob 9.30 uri. Odpiranje bo javno.

V skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUJF, 76/15 in 11/18 – ZSPDLS-1) v javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

## **H. KRAJ IN ČAS, KJER LAHKO ZAINTERESIRANI DVIGNEJO RAZPISNO DOKUMENTACIJO**

Razpisna dokumentacija je na voljo na spletnih straneh občine Pivka: [www.pivka.si](http://www.pivka.si), vlagatelji jo lahko prevzamejo v sprejemni pisarni Občine Pivka, Kolodvorska 5, 6257 Pivka, v času uradnih ur. Razpisna dokumentacija se lahko posreduje tudi po elektronski pošti, če na e-mail: [obcina@pivka.si](mailto:obcina@pivka.si) posredujete vlogo za dvig razpisne dokumentacije.

## **I. INFORMACIJE O JAVNEM ZBIranJU PONUDB**

Vse dodatne informacije dobite na Občini Pivka v času uradnih ur (v ponedeljek od 8.00-11.00 ure, v sredo od 8.00-11.00 ure in od 13.00 do 16.00 ure ter v petek od 8.00-11.00 ure), oziroma po e-pošti: [obcina@pivka.si](mailto:obcina@pivka.si) ali po telefonu št. (05) 72 10 100, ogled predmeta najema je mogoč po predhodnem dogovoru (kontaktna oseba: Jana Lemut [jana.lemut@pivka.si](mailto:jana.lemut@pivka.si)).

OBČINA PIVKA  
župan  
Robert Smrdelj, l.r.