

Št.: JP 1/2026
Celje, 06.02.2026

Na podlagi drugega odstavka 64. člena v povezavi s 51. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSL-1) (Uradni list RS, št. 11/18 s spremembami) ter 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18 s spremembami), ZPO Celje d.o.o., Dečkova cesta 1, 3000 Celje, objavlja:

JAVNI POZIV ZA ODDAJO V NAJEM GOSTINSKEGA LOKALA NA ŠMARTINSKEM JEZERU – »BRKATI SOM«

Datum objave: 06. 02. 2026
Rok za prijavo: 20. 02. 2026

1. ORGANIZATOR JAVNEGA POZIVA

Družba ZPO Celje d.o.o., Dečkova cesta 1, 3000 Celje, v skladu z veljavnimi predpisi Republike Slovenije poziva zainteresirane ponudnike k oddaji ponudb za najem gostinskega lokala *Brkati som* na Šmartinskem jezeru (parc. št. 1094/24, k.o. 1067 Brezova), pod pogoji, določenimi v tem Javnem pozivu.

Javni poziv je objavljen:

- na spletni strani družbe ZPO Celje d.o.o.: www.zpo.si

Vsak ponudnik si mora pred oddajo ponudbe na lastne stroške ogledati gostinski lokal. Ogled je možen po predhodnem dogovoru s kontaktno osebo razpisa:

mag. Milena Čeko Pungartnik, e-naslov: milena.ceko.pungartnik@celje.si.

Vprašanja v zvezi z Javnim pozivom se pošljejo po elektronski pošti.

2. POGOJI ZA SODELOVANJE

Na Javnem pozivu lahko sodeluje vsak ponudnik, ki izpolnjuje vse pogoje in predloži popolno ponudbo v zahtevani obliki. Komisija, imenovana s strani direktorice ZPO Celje d.o.o., bo obravnavala le popolne ponudbe.

3. PREDMET NAJEMA

Lastnik objekta je Mestna občina Celje, ki je infrastrukturo prenesla v upravljanje družbe ZPO Celje d.o.o. v skladu s koncesijsko pogodbo.

Gostinski objekt na parc. št. 1094/24 k.o. 1067 Brezova vključuje tudi terasi.

Objekt se oddaja **brez opreme** (mize, stoli, senčniki, hladilnik, ledomati, kavni aparati, blagajne, drobni inventar). Najemnik si mora vso potrebno opremo zagotoviti sam.

Osebje in gostje uporabljajo javne sanitarije (oddaljene približno 100 m od lokala).

Za skladiščenje je najemniku zagotovljena polovica prostora v gospodarskem objektu poleg sanitarij.

4. VRSTA PRAVNEGA POSLA

Predmet javnega poziva je oddaja v najem na podlagi javnega zbiranja ponudb.

5. CENA IN TRAJANJE NAJEMA

Izhodiščna najemnina znaša:

- **poletna sezona (1. 5.–30. 9.):** 600 EUR/mesec + DDV,
- **zimska sezona (1. 10.–30. 4.):** 100 EUR/mesec + DDV.

Ponujena cena ne sme biti nižja od izhodiščne.

Najemna pogodba se sklene za **5 let**. Predviden začetek najema: **01. 03. 2026** oziroma po sklenitvi najemne pogodbe.

6. POGOJI NAJEMA IN OBVEZNOSTI NAJEMNIKA

Najemnik mora:

- zagotavljati kakovostno ponudbo hladnih in toplih napitkov ter prigrizkov;
- organizirati lokaciji primerne dogodke, pri čemer mora program predhodno uskladiti z najemodajalcem;
- v ponudbi navesti predloge sezonskih in drugih dogodkov (samostojno ali v sodelovanju z ZPO, krajevno skupnostjo, ribiči ali drugimi lokalnimi deležniki);
- zagotavljati praviloma celoletno obratovanje objekta; izjema so neugodne vremenske razmere ali drugi objektivni razlogi, o čemer mora obvestiti najemodajalca;
- na javni poziv se lahko prijavijo pravne osebe in samostojni podjetniki s sedežem v Republiki Sloveniji, ki v zadnjem letu niso imeli blokiranega transakcijskega računa ter imajo delujoč gostinski lokal;
- najemnik sme opravljati gostinsko dejavnost in dejavnost organizacije dogodkov;
- vsa potrebna dovoljenja in soglasja mora pridobiti sam, na svoje stroške in tveganje;
- najemnino in obratovalne stroške plačuje mesečno;
- vsa vlaganja (razen tekočega vzdrževanja) zahtevajo predhodno pisno soglasje najemodajalca. Stroške krije izključno najemnik, najemodajalec pa vlaganj ne povrne;
- prepovedani so posegi, ki bi spreminjali zunanji videz objekta, skupne prostore ali instalacije;
- podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca ni dovoljen;
- najemnik se odpoveduje zahtevkom iz naslova vlaganj ali izgubljenega dobička ob prenehanju najemnega razmerja.

7. VSEBINA PONUDBE

Ponudba mora vsebovati:

- dokazilo o registraciji za opravljanje ustrezne dejavnosti (AJPES / sodni register / register društev),
- natančen opis predlaganih dejavnosti in program izvajanja,
- opis dosedanjih izkušenj in reference ponudnika,
- poslovni načrt, ki vključuje organizacijski, finančni in vsebinski vidik upravljanja objekta.

Pravne osebe in samostojni podjetniki (razen neposrednih ali posrednih proračunskih uporabnikov) predložijo tudi:

- izjavo o solventnosti,
- izjavo banke o morebitnih blokadah transakcijskih računov v zadnjem letu,
- bilanco stanja in bilanco uspeha za zadnje poslovno leto (AJPES).

8. POSTOPEK ZBIRANJA PONUDB

Nepravočasne in nepopolne ponudbe bodo izločene iz nadaljnje obravnave. Ponudniki, katerih ponudbe bodo formalno nepopolne, bodo lahko pozvani k dopolnitvi v roku treh (3) dni.

Komisija si pridržuje pravico do izvedbe pogajanj z enim ali več ponudniki, pri čemer mora zagotoviti enakopravno obravnavo vseh ponudnikov.

V skladu s 6. in 7. odstavkom 51. člena ZSPDSLS-1 v postopku ne morejo sodelovati člani komisije, cenilci in z njimi povezane osebe.

ZPO Celje d.o.o. si pridržuje pravico, da postopek oddaje v najem kadarkoli do sklenitve najemne pogodbe ustavi brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti do ponudnikov.

9. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB

Ponudbo v zaprti ovojnici je treba dostaviti na naslov:

ZPO Celje d.o.o.
Dečkova cesta 1
3000 Celje

najpozneje do **20. 02. 2026**.

Na ovojnici mora biti:

1. naslov najemodajalca,
2. oznaka v levem spodnjem kotu:
»NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM LOKALA NA ŠMARTINSKEM JEZERU – BRKATI SOM«.

Nepravilno označenih ali prepozni ponudb organizator ne bo obravnaval.

Odpiranje ponudb ni javno.

10. MERILA ZA IZBOR

Merila za izbor najugodnejšega ponudnika temeljijo predvsem na zanesljivosti in sposobnosti ponudnika za dolgoročno, kakovostno in nemoteno izvajanje dejavnosti v objektu.

Ključna merila so:

- zanesljivost in stabilnost ponudnika (finančna sposobnost, boniteta, dosedanje poslovanje),
- reference in izkušnje ponudnika pri izvajanju gostinske in/ali nastanitvene dejavnosti,
- kakovost, realnost in izvedljivost predlaganega programa ter organizacije dela,
- zagotovilo rednega in celovitega obratovanja objekta skozi celotno leto oziroma sezono,
- prispevek k razvoju območja, turistični ponudbi in lokalnemu okolju,
- višina ponujene mesečne najemnine.

Ponudbe se vrednotijo celostno. Višina najemnine ni odločilno merilo, temveč eno izmed več meril, pri čemer ima prednost ponudba, ki izkazuje največjo zanesljivost za uspešno in dolgoročno oddajo ter delovanje objekta.

11. IZBIRA PONUDNIKA IN SKLENITEV POGODBE

- Ponudniki bodo o izbiri obveščeni v 5 dneh po zaključku poziva.
- Najemodajalec si pridržuje pravico, da postopek kadar koli prekine brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti.
- Izbrani ponudnik mora pogodbo skleniti v 5 dneh po prejemu obvestila. V nasprotnem primeru se šteje, da je odstopil od pogodbe.

PRILOGA: Obrazec – ponudba za najem objekta

PRILOGA:

Obrazec – ponudba za najem objekta

PONUDBA ZA NAJEM OBJEKTA »LOKALA NA ŠMARTINSKEM JEZERU – BRKATI SOM«

Ponudnik (naziv / firma): _____

Sedež / naslov:

Matična številka:

Davčna številka / ID za DDV:

Kontaktna oseba:

Elektronski naslov: _____

Telefon:

Izjavljam, da:

- sem skrbno pregledal(a) vsebino javnega zbiranja ponudb št. JP 1/2026 in sem z vsebino v celoti seznanjen(a);
- mi je stanje objekta v naravi poznano in sprejemam, da se najemna pogodba sklene po načelu »videno – najeto«;
- sem seznanjen(a) z merili za izbor najugodnejšega ponudnika, kot so navedena v javni objavi;
- sem seznanjen(a), da si najemodajalec pridržuje pravico, da postopek oddaje v najem kadarkoli do sklenitve najemne pogodbe ustavi brez obrazložitve in brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti.

Na podlagi navedenega oddajam:

PONUDBO ZA NAJEM OBJEKTA

na podlagi javnega zbiranja ponudb za objekt »Lokal Brkati som na Šmartinskem jezeru«, in ponujam naslednjo:

PONUJENO MESEČNO NAJEMNINO: **poletna sezona (1. 5.–30. 9.)**:..... EUR brez DDV

zimska sezona (1. 10.–30. 4.):..... EUR brez DDV

Kraj in datum: _____

Podpis in žig ponudnika: _____