

Št.: JP 03/2026
Celje, 10.4.2026

Na podlagi drugega odstavka 64. člena v povezavi s 51. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/2018, z vsemi kasnejšimi spremembami in dopolnitvami) ter 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018), ZPO Celje d.o.o., Dečkova cesta 1, 3000 Celje, objavlja:

JAVNI POZIV ZA ODDAJO V NAJEM GOSTINSKEGA LOKALA NA LETNEM KOPALIŠČU CELJE

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 na Letnem kopališču Celje pod pogoji, določenimi v tem Javnem pozivu.

Javni poziv za najem nepremičnine je objavljen na spletni strani <https://www.zpo.si/> od 10.4.2026 dalje.

Vsak ponudnik si lahko pred oddajo ponudbe na lastne stroške ogleda gostinski lokal. Ogled je možen po predhodnem dogovoru s kontaktno osebo: Polona Marovt, e-naslov: polona.marovt@celje.si.

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

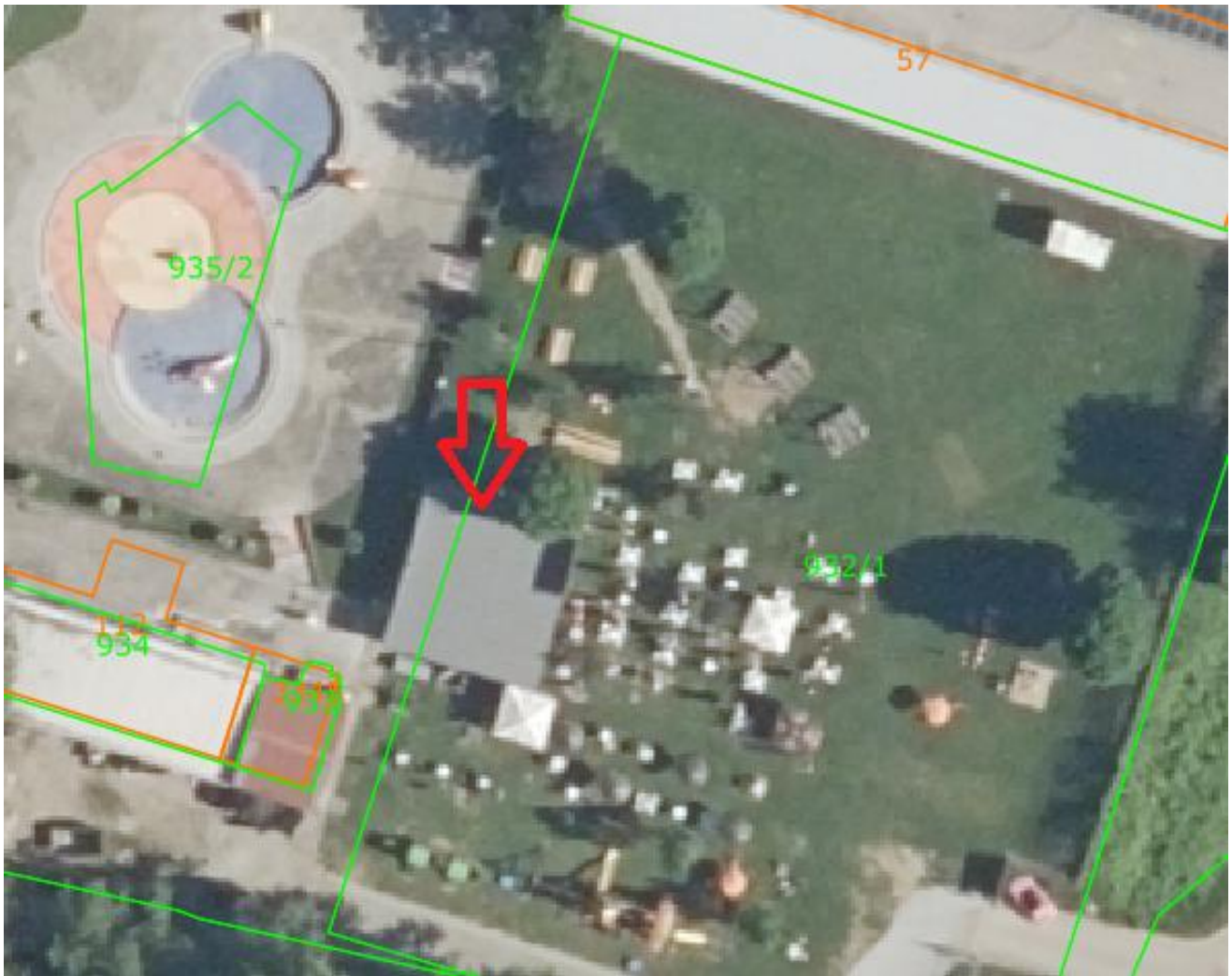
2. Predmet najema

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

Predmet oddaje v najem je delno zaprt nadstrešek v izmeri približno 100 m², ki se nahajajo ob Letnem kopališču Celje. Lokacija omenjenih površin je na vzhodni strani Letnega kopališča, na naslovu Ljubljanska cesta 41, 3000 Celje, parcelna številka 932/1 in 935/1, katastrska občina 1077 – Celje. Gostinski objekt vključuje tudi teraso. Objekt se oddaja brez opreme (mize, stoli, senčniki, hladilnik, ledomati, kavni aparat, blagajne, drobni inventar...). Najemnik si mora vso potrebno opremo zagotoviti sam.

Osebe in gostje uporabljajo sanitarije Letnega kopališča Celje (oddaljene približno 10 m od lokala).

Nepremičnina je namenjena izključno izvajanju gostinske dejavnosti v času obratovanja kopališča kopališkim gostom.



3. Trajanje in cena najema

Nepremičnina se oddaja v najem za določen čas, in sicer za obdobje od predvidoma 20.6.2026 do predvidoma 30.8.2026, pri čemer je najemnik zavezan k izvajanju gostinskih storitev sočasno z obratovanjem Letnega kopališča. Gostinske storitve morajo biti na voljo ves čas odprtja kopališča.

Izhodiščna najemnina je sestavljena iz:

- fiksne dela najemnine v višini 1.000 EUR + DDV mesečno ter
- variabilnega dela najemnine, ki predstavlja najmanj 8 % od mesečnega prometa najemnika (brez DDV).

Ponudnik v ponudbi navede ponujeni odstotek variabilnega dela najemnine, ki ne sme biti nižji od 8 %.

Promet pomeni vse prihodke najemnika iz naslova izvajanja gostinske dejavnosti na predmetu najema.

Najemnik je dolžan voditi evidenco prometa na način, ki omogoča preverjanje s strani najemodajalca.



4. Pogoji in vsebina ponudbe

Sodeluje lahko vsak ponudnik, ki izpolnjuje vse pogoje in predloži popolno ponudbo v zahtevani obliki. Komisija bo obravnavala le popolne ponudbe.

Ponudba mora vsebovati:

- dokazilo o strokovni usposobljenosti za opravljanje dejavnosti (Ajpes/sodni register/register društev),
- predstavitev dosedanje dejavnosti ponudnika ter reference,
- opis programa/ponudbe, ki bi potekal na nepremičnini, ki je predmet javnega poziva.

Pravne osebe in samostojni podjetniki predložijo tudi:

- izjavo o solventnosti,
- izjavo banke o morebitnih blokadah transakcijskih računov v zadnjem letu,
- bilanco stanja in bilanco uspeha za zadnje leto, obe na obrazcih AJPES.

5. Posebne določbe postopka zbiranja ponudb

V skladu z 6. in 7. odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1), (Uradni list RS, št. 11/18, z vsemi kasnejšimi spremembami in dopolnitvami) pri javnem zbiranju ponudb kot ponudnik ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

6. Pogoji najema in obveznosti najemnika

- Nepremičnina se oddaja v najem za določen čas, za obdobje obratovalne sezone 2026 na Letnem kopališču Celje.
- Najemnik je zavezan k obratovanju sočasno z Letnim kopališčem Celje, ki običajno obratuje od druge polovice junija do predvidoma konec meseca avgusta. Gostinske storitve morajo biti na voljo ves čas odprtja kopališča.
- Najemnik ne bo imel pravice oddati nepremičnine v podnajem.
- Najemnik bo dolžan plačevati najemnino in mesečne obratovalne stroške ter vse ostale stroške, ki jih v skladu z veljavno zakonodajo Republike Slovenije nosi najemnik.

- Izbrani ponudnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v nepremičnino, niti ne pridobi nikakršnih pravic na nepremičnini na podlagi vlaganj.
- Najemnik mora v svoji gostinski ponudbi obvezno vključiti raznovrstne pijače, sladoled ter izbor prigrizkov kot npr.: opečenc/toast, pice, ocvrti krompir/pomfrit, hamburger...
- Najemnik mora skrbeti za red in čistočo v neposredni okolici objekta.
- Najemnik mora na lastne stroške pridobiti vsa dovoljenja, ki so po veljavni zakonodaji potrebna, za opravljanje dejavnosti, ki jo bo opravljal na nepremičnini, ki je predmet najema.
- Najemnik mora začeti z opravljanjem dejavnosti z dnevom odprtja Letnega kopališča, razen, če se najemnik in najemodajalec pisno dogovorita o drugačnem roku za začetek dejavnosti.

7. Oddaja ponudbe

Ponudbe z dokazili pošljejo ponudniki PRIPOROČENO ali prinesejo OSEBNO v zapečateni pisemski ovojnici na naslov: ZPO Celje d.o.o., Dečkova cesta 1, 3000 Celje, z obvezno oznako na ovojnici "PONUDBA ZA NAJEM NEPREMIČNINE – JP 02/2026 - NE ODPIRAJ". Na zadnji strani ovojnice mora biti obvezno naveden naziv in naslov ponudnika.

Rok za oddajo ponudb je do četrta, 30.4.2026 do 10:00 ure.

Upoštevane bodo vse ponudbe, ki bodo prispele v roku, navedenem v javnem pozivu k oddaji ponudb.

Ponudnik, ki je oddal ponudbo, ki vsebuje vse sestavine ponudbe, vendar ima pomanjkljivo dokumentacijo, mora ponudbo dopolniti. Rok za dopolnitev ponudb je 3 dni od prejema poziva za dopolnitev.

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

8. Postopek izbire

I. Odpiranje ponudb

Odpiranje ponudb ne bo javno.

Pravočasno prispele ponudbe bo obravnavala strokovna komisija, ki bo preverila pravočasnost, formalno popolnost in dopustnost ponudb.

II. Preverjanje popolnosti ponudb

Komisija bo obravnavala le pravočasne in popolne ponudbe.

Ponudba se šteje za popolno, če:

- je oddana v roku,
- vsebuje vse zahtevane obrazce in priloge,
- je podpisana in žigosana, kjer je to zahtevano,
- ponudnik izpolnjuje vse pogoje iz javnega poziva.

V primeru formalno nepopolne ponudbe lahko komisija ponudnika pozove k dopolnitvi. Rok za dopolnitev je tri (3) dni od prejema poziva. Če ponudnik ponudbe v roku ne dopolni, se ponudba izloči iz nadaljnje obravnave.

III. Nedopustne ponudbe

Iz postopka se izločijo ponudbe, ki:

- so prispele po roku za oddajo ponudb,
- niso dopolnjene v zahtevanem roku,
- ne izpolnjujejo razpisnih pogojev,
- ne vsebujejo ponujenega odstotka variabilnega dela najemnine,

- ponujajo nižji odstotek variabilnega dela najemnine od 8 %.
- vsebujejo neresnične ali zavajajoče podatke,
- ponujajo nižjo najemnino od fiksnega dela najemnine.

IV. Merila za izbor

Osnovno merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je: višina ponujenega variabilnega dela najemnine (v % od prometa). Prednost ima ponudnik, ki ponudi višji odstotek variabilnega dela najemnine ob izpolnjevanju vseh razpisnih pogojev.

Ne glede na navedeno si komisija pridržuje pravico, da pri presoji ponudb upošteva tudi:

- kakovost in raznolikost gostinske ponudbe,
- predlagan program izvajanja dejavnosti,
- spremljevalne vsebine in dogodke,
- reference in izkušnje ponudnika,
- finančno in poslovno stabilnost.

V. Dodatna pogajanja

Komisija si pridržuje pravico, da z enim ali več ponudniki opravi dodatna pogajanja z namenom:

- izboljšanja finančnih pogojev ponudbe,
- vsebinske dopolnitve programa,
- uskladitve pogojev izvajanja dejavnosti,
- doseganja večje diferenciacije med ponudbami.

Pogajanja se lahko izvedejo v eni ali več fazah.

VI. Končna izbira ponudnika

Komisija si pridržuje pravico, da na podlagi rezultatov dodatnih pogajanj izbere ponudnika, ki ne nudi le najvišjega ponujenega odstotka variabilnega dela najemnine, temveč zagotavlja tudi najboljše splošne pogoje izvedbe v skladu z zahtevami javnega poziva.

Pri končni odločitvi se upošteva celovitost ponudbe ter njena primernost za uspešno, kakovostno in nemoteno izvajanje dejavnosti na predmetu najema.

I. Obvestilo o izboru

Vse ponudnike se o izboru oziroma o nadaljevanju postopka pisno obvesti v roku 7 dni po zaključku odpiranja ponudb oziroma izvedenih pogajanj.

II. Sklenitev pogodbe

Z izbranim ponudnikom se sklene najemna pogodba v roku 14 dni po opravljeni izbiri ponudnika.

Če ponudnik pogodbe ne podpiše v navedenem roku, se šteje, da je odstopil od ponudbe.

III. Pravica do ustavitve postopka

Najemodajalec si pridržuje pravico, da lahko postopek oddaje v najem kadarkoli do sklenitve najemne pogodbe ustavi brez obrazložitve in brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti do ponudnikov.

Priloga:

- Obrazec – ponudba za najem nepremičnine

PONUDBA ZA NAJEM NEPREMIČNINE

Ponudnik:	
Naslov:	
Matična številka:	
ID za DDV/ davčna številka:	
Zakoniti zastopnik:	
Kontaktna oseba ponudnika:	
Telefon kontaktne osebe:	
Elektronski naslov kontaktne osebe:	

Družba Zpo Celje d.o.o. bo osebne podatke ponudnikov varovala v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov (ZVOP-2) in Splošno uredbo o varstvu osebnih podatkov (GDPR).

Izjavljam:

- da sem skrbno pregledal(a) vsebino javne objave, javnega zbiranja ponudb št. JP 03/2026, z dne 10.4.2026 in da sem seznanjen z vsebino javnega zbiranja ponudb;
- da mi je stanje nepremičnine v naravi poznano in da sem seznanjen(a) s tem, da se bo pogodba sklenila na način videno-najeto;
- da sem seznanjen(a), da bo nepremičnina oddana ponudniku, ki bo izpolnjeval merila za izbor najugodnejšega ponudnika, ki so navedena v javni objavi, javnega zbiranja ponudb;
- 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.

V skladu s tem dajem:

PONUDBO ZA NAJEM NEPREMIČNINE NA PODLAGI JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

za nepremičnino na naslovu Ljubljanska cesta 41, 3000 Celje, za katero ponujam

FIKSNI DEL NAJEMNINE: 1.000 EUR + DDV / mesec

PONUJENI VARIABILNI DEL NAJEMNINE: _____ % od mesečnega prometa (brez DDV)

Kraj in datum:

Žig in podpis ponudnika:
