

Št: 48U-2026

Maribor, 18. 3. 2026

SLOVENSKO NARODNO GLEDALIŠČE MARIBOR, Slovenska ulica 27, Maribor, kot upravljavec nepremičnine v lasti Republike Slovenije, na podlagi 51. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23 - ZORZFS) ter 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), objavlja naslednje

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB
ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA V NAJEM
»GLEDALIŠKA KAVARNA SNG MARIBOR«**

1. ORGANIZATOR JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB (NAJEMODAJALEC) IN SESTAVA KOMISIJE:

Lastnik predmeta javnega zbiranja ponudb je **Republika Slovenija**, upravljavec in organizator javnega zbiranja ponudb pa je **Slovensko narodno gledališče Maribor** (v nadaljevanju: SNG Maribor), Slovenska ulica 27, 2000 Maribor.

Postopek javnega zbiranja ponudb vodi posebna komisija, v naslednji sestavi:

- mag. Damijan Švajncer Butinar, predsednik,
- Alan Kavčič, član,
- Aleš Novak, član,
- Simon Krečič, član.

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani ponudniki obveščeni, sklep o spremembi pa bo javno objavljen na spletnih straneh SNG Maribor.

2. OPIS PREDMETA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB IN POGOJI NAJEMA:

A) PREDMET NAJEMA

Predmet najema je poslovni prostor SNG Maribor za izvajanje gostinske dejavnosti in sicer:

- **GLEDALIŠKA KAVARNA**, s salonom, manjšo kuhinjo, garderobo, sanitarijami, pisarno, skladiščem in z drugimi spremljevalnimi prostori, v skupni izmeri 346,00 m²
- **ter občasna uporaba** (ob gledaliških predstavah in drugih dogodkih SNG Maribor) dveh točilnih pultov, in sicer okrogli točilni pult v foyerju (66,90 m²) s pripadajočim skladiščem (v

velikosti 9,70 m2) v skupni izmeri 76,60 m2 in ravni točilni pult v prvem nadstropju pred Kazinsko dvorano v izmeri 92,20 m2.

Najeti prostori se nahajajo v objektu z ID stavbe 657-2339, na naslovu Slovenska ulica 27, Maribor. Podrobnejši prikaz prostorov je razviden iz tlorisa, ki je priloga tega razpisa.

Zunanji vrt kavarne je last Mestne občine Maribor, zato se pravica uporabe oziroma najem zunanjega vrta ureja z Mestno občino Maribor.

B) NAJEMNINA IN OBRATOVALNI STROŠKI

Izhodiščna višina najemnine znaša 2.250,00 EUR/mesec (brez DDV)¹.

Poleg najemnine najemnik plačuje tudi **fiksni mesečni znesek obratovalnih stroškov v višini 700,00 EUR**, ki zajema stroške elektrike, vode in ogrevanja. Podrobnejša struktura obratovalnih stroškov, način njihovega obračunavanja, indeksacija ter pogoji za prehod na obračun po dejanski porabi so natančneje določeni v vzorcu najemne pogodbe, ki je sestavni del tega razpisa.

Najemnik sam krije stroške čiščenja, odvoza odpadkov in stroške svojega poslovanja.

Najemnina bo določena v višini končne ponudbe najugodnejšega ponudnika, ki bo izbran v tem postopku javnega zbiranja ponudb.

Najemnina in obratovalni stroški se lahko v času trajanja najemnega razmerja usklajujejo v skladu z določbami najemne pogodbe, najemnina glede na rast cen življenjskih potrebščin, obratovalni stroški pa glede na indeks energentov, kot je podrobneje določeno v vzorcu najemne pogodbe.

C) POGOJI NAJEMA

Poslovni prostor se oddaja v najem najkasneje od 1. 9. 2026 za nedoločen čas s 6-mesečnim odpovednim rokom.

Poslovni prostor je trenutno zaseden. Sedanji najemnik bo gostinski lokal izpraznil 30. 6. 2026. Novi najemnik mora najkasneje 1. 9. 2026 začeti z obratovanjem in od dneva obratovanja se plačuje najemnina.

Poslovni prostor se oddaja v najem brez opreme in ga lahko opremi najemnik sam. Dosedanji najemnik ponuja možnost odkupa opreme. Kontakt dosedanjega najemnika: sascha.zupan@kompastravel.ch. Morebiten dogovor o odkupu opreme je izključno zadeva med prejšnjim in novim najemnikom. SNG Maribor pri takem dogovoru ne sodeluje, zanj ne odgovarja in ne jamči ter ne prevzema nobene pravne ali materialne odgovornosti.

Poslovni prostor se oddaja v najem **po načelu »videno – najeto«**, to je v stanju, v kakršnem je, brez jamstva za morebitne stvarne napake.

Delovni čas gledališke kavarne mora biti usklajen s programom SNG Maribor in Festivalom Borštnikovo srečanje. Najemnik mora zagotoviti obratovanje gledališke kavarne skozi ves dan, zlasti kot jutranje kavarne, popoldanskega družabnega prostora ter večernega salona za obiskovalce gledališča.

¹ Podatki o cenitvi nepremične: mag. Lidija Kavalarič, univ. dipl. inž. gr., cenitev z dne 6. 3. 2026.

Najemnik mora zagotoviti obratovanje kavarne zlasti eno uro pred gledališko predstavo ali pred drugim javnim dogodkom v SNG Maribor in še najmanj dve uri po predstavi oz. po drugem javnem dogodku v SNG Maribor. Način nadzora ter posledice morebitnih kršitev delovnega časa, vključno s pogodbenimi sankcijami, so podrobneje urejene v vzorcu najemne pogodbe, ki je sestavni del tega razpisa.

Najemna pogodba med drugim ureja zlasti:

- prepoved podnajema brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca,
- obveznosti najemnika glede vzdrževanja poslovnega prostora,
- obveznosti najemnika glede čiščenja in ravnanja z odpadki,
- zavarovanje opreme, blaga in poslovanja najemnika,
- spoštovanje hišnega reda objekta,
- nadzor najemodajalca nad izpolnjevanjem pogodbenih obveznosti,
- pogoje in razloge za redno in izredno odpoved najemne pogodbe,
- pravila glede investicijskega in rednega vzdrževanja objekta itd.

Vzorec najemne pogodbe je sestavni del tega razpisa in zavezuje ponudnike v celoti.

Z oddajo ponudbe ponudnik potrjuje, da je v celoti seznanjen z vsebino vzorca najemne pogodbe, jo sprejema ter soglaša, da se v primeru izbora kot najugodnejši ponudnik najemna pogodba sklene v vsebini, kot izhaja iz razpisne dokumentacije.

V primeru morebitnega neskladja med določbami tega razpisa in določbami najemne pogodbe se uporabljajo določbe najemne pogodbe.

Najemnik opravlja gostinsko dejavnost v svojem imenu in za svoj račun ter nosi poslovno tveganje, povezano z opravljanjem dejavnosti.

D) MINIMALNA KONCEPTNA IZHODIŠČA DELOVANJA GLEDALIŠKE KAVARNE

Organizator javnega zbiranja ponudb določa naslednja **minimalna konceptna izhodišča** za delovanje gostinskega obrata v prostorih SNG Maribor:

- Gledališka kavarna v SNG Maribor naj deluje kot odprt dnevni salon mesta, namenjen širši javnosti.
- Kavarna naj deluje skozi ves dan, zlasti kot jutranja kavarna, popoldanski družabni prostor ter večerni pred- ali po-predstavni salon za obiskovalce gledaliških dogodkov.
- Koncept kavarne naj bo vsebinsko povezan z dejavnostjo SNG Maribor ter naj prispeva k ustvarjanju kulturnega in družabnega prostora v mestnem središču. Gostinska dejavnost mora podpirati program SNG Maribor, ne sme pa ga ovirati.
- Ponudnik mora zagotoviti kakovostno gostinsko ponudbo, ki vključuje:
 - vrhunske pijače (kava, vina, aperitivi, vrhunska vina ipd.),
 - manjše, estetsko oblikovane in kakovostne prigrizke,
 - hitro in učinkovito postrežbo, prilagojeno obiskovalcem gledaliških dogodkov.
- V času **Festivala Borštnikovo srečanje** naj kavarna deluje kot osrednja festivalska točka druženja, namenjena druženju umetnikov, gostov festivala, novinarjev in obiskovalcev.
- Ponudnik mora svoj koncept delovanja prilagoditi programskim vsebinam SNG Maribor.
- Najemodajalec si pridržuje pravico do nadzora nad izvajanjem gostinske dejavnosti, zlasti glede kakovosti ponudbe, urejenosti prostora ter spoštovanja konceptnih izhodišč iz tega razpisa.

- Najemnik je dolžan po dogovoru z najemodajalcem zagotavljati gostinske storitve ob posebnih dogodkih SNG Maribor (premiere, sprejemi, festivalski dogodki ipd.).

3. OGLED PREDMETA NAJEMA

Ogled poslovnega prostora je ponudnikom omogočen v razpisanih terminih:

DATUM	URA	KONTAKT
31. 3. 2026	14.00 – 16.00	Mag. Damijan Švajncer Butinar
8. 4. 2026		

Ogled ni obvezen.

Šteje se, da je ponudnik z oddajo ponudbe seznanjen z dejanskim stanjem poslovnega prostora in pogoji njegove uporabe.

4. POGOJI ZA UDELEŽBO V TEM POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

4.1 Poslovne in strokovne reference

Ponudnik mora biti registriran za opravljanje gostinske dejavnosti.

Ponudnik mora priložiti k ponudbi potrdilo o registraciji (npr. redni izpis iz sodnega registra za dejavnost, prigrasitveni list za s. p. ali drugo registracijsko potrdilo), ki ni starejše od 30 dni od datuma, določenega za odpiranje ponudb. Iz potrdila mora izhajati, da ima ponudnik registrirano ustrezno gostinsko dejavnost;

Ponudnik mora nadalje izkazati:

- najmanj 3 leta izkušenj z upravljanjem gostinskega obrata, primerljivega po zahtevnosti (kavarna, bar, restavracija ali sorodna dejavnost), kar pomeni gostinski prostor odprtega tipa, namenjen širši javnosti, v zadnjih 5 letih.

Kot dokazilo ponudnik predloži:

- izpolnjen referenčni obrazec (Obrazec 2), ki ga potrdi referenčni naročnik (lastnik ali najemodajalec prostora). Če potrditve referenčnega naročnika iz objektivnih razlogov ni mogoče pridobiti, lahko ponudnik izpolnjevanje pogoja dokazuje z enim od naslednjih dokumentov: kopijo sklenjene in veljavne pogodbe o najemu ali upravljanju referenčnega gostinskega obrata za zahtevano obdobje; izpisom iz sistema AJPES, ki izkazuje registracijo in poslovanje poslovne enote (PE) na lokaciji referenčnega obrata za zahtevano obdobje; kombinacijo letnih poročil in drugih ustreznih dokazil, iz katerih je nedvoumno razvidno upravljanje referenčnega obrata v zahtevanem obdobju.

4.2 Kadrovske reference

Ponudnik mora dokazati, da bo za izvajanje gostinske dejavnosti zagotovil zadostno in ustrezno usposobljeno osebje.

Kot dokazilo ponudnik predloži:

- načrt kadrovskega zagotavljanja (Obrazec 3), v katerem predstavi predvideno organizacijsko shemo, število zaposlenih (minimalno 3 osebe v polnem delovnem času ali ekvivalent), njihove ključne vloge (npr. vodja strežbe, kuhar, natakar) in zahtevane kvalifikacije.
- zavezujočo izjavo (del Obrazca 3), s katero se zaveže, da bo v primeru izbora najkasneje do dneva prevzema poslovnega prostora sklenil pogodbe o zaposlitvi oziroma druga ustrezna pogodbeni razmerja z osebjem v skladu s predloženim načrtom.

4.3 Strokovne reference glede hrane

Ponudnik mora izkazati ustrezne strokovne izkušnje na področju priprave ali ponudbe hrane.

Ponudnik mora izkazati:

- izkušnje s pripravo ali ponudbo hrane, ki ustreza standardom sodobne gostinske ponudbe (npr. kavarna, bistro, lahki obroki ali sorodna gostinska dejavnost);
- da ima vzpostavljen sistem zagotavljanja varne hrane (HACCP) oziroma drug enakovreden sistem za zagotavljanje varnosti živil v skladu z veljavno zakonodajo.

Kot dokazilo ponudnik predloži:

- opis gostinske ponudbe iz referenčnega gostinskega obrata ali drugih gostinskih dejavnosti ponudnika in izjavo o izvajanju sistema HACCP oziroma kopijo ustreznega dokazila (npr. HACCP dokumentacija ali izjava o vzpostavljenem sistemu notranjega nadzora) – (Obrazec 4).

4.4 Finančne reference

Ponudnik mora izkazati ustrezno finančno sposobnost za izvajanje gostinske dejavnosti.

Ponudnik mora izkazati:

- da ima na dan oddaje ponudbe poravnane vse zapadle davke, prispevke in druge javne dajatve v skladu z veljavno zakonodajo;
- da v zadnjih šestih (6) mesecih pred oddajo ponudbe ni imel blokirane nobenega transakcijskega računa;
- da je v zadnjih dveh (2) poslovnih letih dosegel letni promet najmanj 150.000,00 EUR.

Kot dokazilo ponudnik predloži:

- potrdilo Finančne uprave Republike Slovenije o poravnanih davčnih obveznostih, ki ne sme biti starejše od **15 dni** od dneva oddaje ponudbe;

- potrdilo banke oziroma izpis iz sistema AJPES o neblokiranih transakcijskih računih v zadnjih 6 mesecih;
- potrjene izkaze poslovnega izida ali drugo ustrezno dokazilo.

4.5. Načrt delovanja kavarne

Ponudnik mora v ponudbi predložiti koncept delovanja Gledališke kavarne.

Pri pripravi načrta mora ponudnik upoštevati minimalna konceptna izhodišča za delovanje Gledališke kavarne in obeh točilnih pultov ob dogodkih, določenih v točki 2 tega razpisa.

Načrt delovanja kavarne naj vsebuje:

- opis koncepta delovanja gledališke kavarne kot dnevnega salona,
- opis gostinske ponudbe (pijače, lahki obroki, prigrizki ipd.),
- predviden obratovalni čas,
- predvideno organizacijo dela in kadrovske strukturo,
- opis povezovanja z dejavnostjo SNG Maribor,
- morebitne dodatne vsebinske aktivnosti.

Načrt delovanja kavarne se ocenjuje v skladu z merili iz tega razpisa.

5. VARŠČINA ZA RESNOST PONUDBE IN ZAVAROVANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

Ponudniki morajo resnost svoje ponudbe izkazati s plačilom varščine za resnost ponudbe v višini **3.000,00 EUR** na transakcijski račun SNG Maribor št. 01100-6000012730, odprt pri UJP Slovenska Bistrica, sklic SI 00 201000.

Varščino mora ponudnik plačati najkasneje na dan oddaje ponudbe.

Ponudnikom, ki ne bodo izbrani, bo varščina brez obresti vrnjena v 15 dneh po sklenitvi najemne pogodbe z izbranim ponudnikom.

Varščina izbranega ponudnika se všteje v varščino za zavarovanje obveznosti iz najemne pogodbe.

Izbrani ponudnik mora pred podpisom najemne pogodbe zagotoviti varščino za zavarovanje obveznosti iz najemnega razmerja v višini treh (3) mesečnih najemnin. Izbrani ponudnik mora razliko doplačati pred podpisom pogodbe.

Varščina se ob prenehanju najemne pogodbe vrne najemniku brez obresti, zmanjšana za morebitne zapadle neplačane obveznosti, škodo na poslovnem prostoru ali opremi, ki ni posledica normalne uporabe, ter druge obveznosti iz najemne pogodbe.

Če izbrani ponudnik v roku ne podpiše najemne pogodbe ali ne plača varščine, varščina za resnost ponudbe zapade v korist najemodajalca.

6. OPOZORILO, KDO PRI JAVNEM ZBIRANJU PONUDB NE SME SODELOVATI

Pri javnem zbiranju ponudb v skladu s 7. točko 51. člena ZSPDSLS-1 kot ponudniki 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 ali v stranski vrsti do tretjega kolena, oziroma ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonski zvezi, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zveza že prenehala,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v razmerju skrbništva ali v razmerju posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež, večji od 50 odstotkov,
- druge osebe, s katerimi je član komisije ali cenilec povezan na podlagi znanih okoliščin ali katerega koli pravnega temelja, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Najugodnejši ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v smislu zgoraj navedenega.

7. PONUDBA IN PONUDBENA DOKUMENTACIJA

Vsak ponudnik lahko odda le eno ponudbo. V primeru lastniških povezav velja pravilo, da ponudbe ne sme oddati pravna oseba, v kateri ima pravna ali fizična oseba, ki je prav tako oddala ponudbo, več kot 25 % lastniški delež.

7.1 Veljavnost ponudbe

Ponudba mora veljati najmanj 45 dni od roka za oddajo ponudb.

Ponudba, ki velja krajši čas, bo izločena iz nadaljnjega postopka.

7.2 Ponudba

Ponudnik mora oddati en izvod ponudbene dokumentacije skladno z navodili iz tega vabila. K ponudbi morajo biti v enem izvodu priložena originalna dokazila oziroma fotokopije, kjer je to dovoljeno.

Ponudba se sestavi tako, da ponudnik vpiše zahtevane podatke v obrazce, ki so sestavni deli (priloge) tega vabila. Obrazci morajo biti izpolnjeni, podpisani in žigosani (če se žig uporablja) s strani ponudnika.

7.2.1 Obrazci in obvezne priloge

Ponudnik mora k ponudbi priložiti vse zahtevane obrazce in dokazila.

Ponudba se šteje za popolno, če vsebuje vse zahtevane dokumente iz tega poglavja.

Obrazci

1. **Obrazec 1 – Ponudba**
(osnovni podatki o ponudniku in ponujena višina najemnine)
2. **Obrazec 2 – Referenčni list ponudnika**
(poslovne in strokovne reference za opravljanje gostinske dejavnosti)
3. **Obrazec 3 – Kadrovski načrt in izjava o zagotavljanju kadra**
(izjava o številu zaposlenih in zagotavljanju kadra za izvajanje dejavnosti)
4. **Obrazec 4 – Strokovne reference glede gostinske ponudbe hrane**
(opis gostinske ponudbe in izjava o izvajanju sistema HACCP ali enakovrednega sistema)
5. **Obrazec 5 – Izjava o izpolnjevanju pogojev razpisa, izpolnjevanje pogojev ter nepovezanosti**
(izjava o izpolnjevanju razpisnih pogojev in resničnosti navedenih podatkov)
6. **Obrazec 6 – Načrt delovanja kavarne**
(opis koncepta delovanja kavarne v skladu z minimalnimi konceptnimi izhodišči iz tega razpisa)

Obvezne priloge

Ponudnik mora k ponudbi priložiti tudi naslednja dokazila:

1. **izpis iz Poslovnega registra Slovenije (AJPES) ali drugega ustreznega registra**, iz katerega je razvidno, da je ponudnik registriran za opravljanje gostinske dejavnosti,
2. **potrdilo Finančne uprave Republike Slovenije o poravnanih davkih in prispevkih**, ki ne sme biti starejše od 15 dni od dneva oddaje ponudbe,
3. **potrdilo banke oziroma izpis iz sistema AJPES o neblokiranih transakcijskih računih v zadnjih šestih (6) mesecih**,
4. **dokazilo o doseženem prometu v zadnjih dveh (2) poslovnih letih** (npr. izkaz prihodkov ali drugo ustrezno dokazilo),
5. **dokazilo o plačilu varščine za resnost ponudbe**, če je varščina določena v tem razpisu,
6. **parafiran vzorec najemne pogodbe**, s katerim ponudnik potrjuje, da je seznanjen z vsebino pogodbe in se z njo strinja.

7.2.2 Preverjanje podatkov

Najemodajalec si pridržuje pravico, da preveri resničnost vseh podatkov in referenc, ki jih ponudnik navede v ponudbi ali priloženih dokumentih.

Če se ugotovi, da je ponudnik podal neresnične ali zavajajoče podatke, se njegova ponudba izloči iz postopka.

7.2.3 Oblika ponudbe

Vsi dokumenti, predloženi v ponudbi, morajo biti zvezani z vrvico v celoto ali zapečateni tako, da posameznih listov oziroma prilog ni možno naknadno vložiti, odstraniti ali zamenjati brez vidne poškodbe listov oz. pečata.

Ponudbo je potrebno predložiti v zapečateni ali zaprti ovojnici, tako da je na odpiranju možno preveriti, da je zaprta tako, kot je bila predana. Na ovojnici mora biti na prednji strani poleg naslova navedeno: » NE ODPIRAJ – Javno zbiranje ponudb »Gledališka kavarna SNG Maribor«.

Ponudniki morajo izpolnjevati vse zahtevane pogoje in predložiti vsa zahtevana dokazila in priloge. V primeru, da ponudnik ne izpolnjuje katerega od navedenih pogojev oziroma ne predloži zahtevanega dokazila ali priloge, bo njegova ponudba opredeljena kot nepopolna in posledično bo izločena.

8. MERILA ZA IZBOR NAJEMNIKA

Ponudbe se ocenjujejo na podlagi naslednjih meril:

Merilo	Največje število točk
1. Ponujena mesečna najemnina	60
2. Koncept gostinske ponudbe	20
3. Koncept delovanja Gledališke kavarne	20

Skupno število točk: 100

Poslovni prostor se odda ponudniku, ki doseže **najvišje skupno število točk**.

8.1. Ponujena mesečna najemnina (60 točk)

Najvišja ponujena najemnina prejme **60 točk**.

Ostale ponudbe prejmejo točke po formuli: **(ponujena najemnina / najvišja ponujena najemnina) × 60**

8.2. Koncept gostinske ponudbe (20 točk)

Element ocenjevanja	Vsebina ocenjevanja	Točke
Kakovost in raznolikost ponudbe pijač	Ocenjuje se raznolikost in kakovost predlagane ponudbe pijač (npr. kava višje kakovosti, čaji, brezalkoholne pijače, vina, aperitivi ipd.), primernost ponudbe za obiskovalce gledališča ter usklajenost ponudbe s kulturnim značajem prostora. Prednost imajo ponudbe z uravnoteženo izbiro toplih napitkov, brezalkoholnih pijač ter kakovostnih vin ali drugih pijač.	6
Kakovost lahkih obrokov in prigrizkov	Ocenjuje se kakovost in raznolikost predlaganih lahkih obrokov in prigrizkov (npr. sendviči, kanapeji, sladice, hladni prigrizki ipd.), njihova estetska predstavitev ter primernost za hitro postrežbo pred predstavami in med odmori. Prednost imajo ponudbe, ki vključujejo sveže pripravljene in kakovostne izdelke.	6
Prilagojenost ponudbe obiskovalcem gledališča	Ocenjuje se, ali je ponudba prilagojena značilnostim gledališkega obiska (npr. hitra postrežba pred predstavo in med odmori, manjši prigrizki, možnost prednaročila, ponudba, ki ne zahteva dolgotrajne priprave). Prednost imajo ponudbe, ki omogočajo učinkovito strežbo večjega števila obiskovalcev v kratkem času.	4
Uporaba lokalnih ali kakovostnih sestavin	Ocenjuje se predvidena uporaba lokalnih, sezonskih ali kakovostnih sestavin oziroma sodelovanje z lokalnimi dobavitelji hrane in pijače ter usmerjenost v kakovostno in trajnostno gostinsko ponudbo.	4

Ocenjevanje se opravi na podlagi opisa gostinske ponudbe, priloženega jedilnega lista oziroma druge dokumentacije, ki jo predloži ponudnik v konceptu delovanja gostinskega lokala.

Največje število točk: **20**.

8.3. Načrt delovanja Gledališke kavarne (20 točk)

Element ocenjevanja	Vsebina ocenjevanja	Točke
Povezava kavarne z dejavnostjo SNG Maribor	Ocenjuje se, kako ponudnik v konceptu predvideva povezovanje kavarne z gledališkimi dejavnostmi, zlasti načini privabljanja obiskovalcev predstav (npr. pred- ali po-predstavna srečanja, sodelovanje z umetniki, tematski večeri, pogovori po predstavah, sodelovanje z abonenti in obiskovalci gledališča).	6
Koncept kavarne	Ocenjuje se idejna zasnova kavarne kot odprtega dnevnega kulturnega prostora (npr. dopoldanska kavarna, stičišče ustvarjalcev, predstavitev knjig, manjši pogovorni dogodki, kulturna druženja). Pomembna je skladnost koncepta s kulturnim značajem prostora.	5
Organizacija delovanja in obratovalni čas	Ocenjuje se realnost in primernost organizacije dela, predvidena kadrovska zasedba, prilagodljivost delovnega časa gledališkemu programu ter sposobnost zagotavljanja hitre postrežbe pred predstavami in med odmori.	4
Vključevanje kavarne v festivalske in gledališke dogodke	Ocenjuje se predlagano sodelovanje kavarne pri večjih dogodkih SNG Maribor (npr. Festival Borštnikovo srečanje, premiere, gostovanja, sprejemi), zlasti predlog delovanja obeh točilnih pultov in konkretnih aktivnosti ali dogodkov, ki prispevajo k družabnemu in kulturnemu utripu gledališča.	5

Ocenjevanje se opravi na podlagi dokumentacije, ki jo ponudnik predloži v načrtu delovanja gostinskega lokala.

Največje število točk: **20**.

Če bosta dva ponudnika prejela enako število točk, bo izbran ponudnik, ki bo ponudil višjo mesečno najemnino za poslovni prostor.

V primeru, da bosta dva ponudnika (ali več) prejela največje število točk in ponudila enako visoko najemnino, bo komisija v skladu z 51. členom ZSPDSLS-1 izvedla dodatna pogajanja o višini najemnine.

V pogajanja se povabijo samo ponudniki, ki so dosegli enako najvišje število točk in ponudili enako najemnino. Pogajanja se izvedejo z oddajo novih pisnih ponudb najemnine, pri čemer ne smejo ponudniki ponuditi nižje najemnine od prvotno ponujene.

Poslovni prostor se odda ponudniku, ki po izvedenih pogajanjih ponudi **najvišjo** mesečno najemnino. V primeru, da po izvedenih pogajanjih dva ali več ponudnikov ponudi enako najvišjo mesečno najemnino, bo izbira med njimi opravljena z javnim žrebom v prisotnosti vseh udeleženih ponudnikov.

9. ROK ZA ODDAJO PONUDBE IN POSTOPEK ZA ODDAJO PONUDB

Zainteresirani ponudniki morajo ustrezno izpolnjeno vlogo (z vsemi zahtevanimi prilogami in dokazili dostaviti v zaprti kuverti osebno ali s priporočeno pošiljko na naslov: **SNG Maribor, Slovenska ulica 27, 2000 Maribor**, s pripisom **NE ODPIRAJ - »Javno zbiranje ponudb – »Gledališka kavarna SNG Maribor«**.

Ponudba se šteje za pravočasno, če **bo prispela ali bo vročena na naslov SNG Maribor, Slovenska ulica 27, 2000 Maribor do četrтка, 30. 4. 2026, najkasneje do 14.00 ure (datum in ura dospelja).**

V času javnega zbiranja ponudb najemodajalec in ponudniki ne smejo izvajati dejanj, ki bi v naprej določila izbor določene ponudbe.

10. ODPIRANJE PONUDB IN IZBIRA

Odpiranje ponudb je javno in bo potekalo v **sejni sobi SNG Maribor, Slovenska ulica 27, 2000 Maribor, v torek, dne 5. 5. 2026, ob 11.00**. K odpiranju ponudb lahko pristopi vsak ponudnik oziroma njegov pooblaščenec, ki je pravočasno oddal ponudbo. Morebitni pooblaščenci pravnih in fizičnih oseb morajo predložiti originalno pooblastilo za udeležbo na javnem zbiranju ponudb (overjeno pri notarju ali na upravni enoti).

Zakoniti zastopniki ali pooblaščenci ponudnikov, ki želijo biti navzoči pri odpiranju ponudb, morajo svojo udeležbo najaviti najmanj 24 ur pred rokom za odpiranje ponudb tajništvu SNG Maribor po telefonu na številko 02 250 6185 ali po e-pošti na naslov: sng.maribor@sng-mb.si.

Ponudbe bo pregledala in ocenila posebna komisija na podlagi presoje meril, ki so navedena v 8. točki tega razpisa.

Pri izbiri najugodnejšega ponudnika bodo upoštevane le ponudbe, ki bodo prispele pravočasno in bodo izpolnjevale vse pogoje iz tega razpisa.

11. IZLOČITVENI POGOJI

Iz postopka javnega zbiranja ponudb se izloči ponudnik, če:

- če je njegova ponudba prispela po predpisanem roku (nepravočasne ponudbe),
- če ponudba velja manj kot 45 dni,
- je ponudba nepopolna oz. ponudnik ni predložil vseh obveznih obrazcev ali dokazil, zahtevanih v razpisni dokumentaciji;
- ponudi najemnino, nižjo od izhodiščne vrednosti,
- je v postopku stečaja, likvidacije ali prisilne poravnave;
- ima na dan oddaje ponudbe neporavnane zapadle davčne obveznosti ali prispevke;
- je imel v zadnjih šestih (6) mesecih blokiran transakcijski račun;
- je v ponudbi navedel neresnične ali zavajajoče podatke;
- ni registriran za opravljanje gostinske dejavnosti,
- če ne izkaže vsaj ene reference, ki ustreza kriterijem iz tega vabila,
- če ne predloži načrta opravljanja dejavnosti, ali je ta v nasprotju s konceptnimi izhodišči iz tega vabila,
- če ne predloži dokazila o plačilu varščine za resnost ponudbe,
- če odda več kot eno ponudbo,

- če ne parafira najemne pogodbe in je ne priloži k ponudbi in
- v drugih primerih, navedenih v tem razpisu.

12. IZBIRA PONUDNIKA

Ponudniki bodo o rezultatu javnega zbiranja ponudb pisno obveščeni v 8 (osmih) delovnih dneh po javnem odpiranju ponudb. Zoper odločitev o izbranem ponudniku ni pritožbe.

Od izbire ponudbe naprej najemodajalec in izbrani ponudnik ne smeta izvajati dejanj, ki bi lahko povzročila, da pogodba ne bi stopila v veljavo ali se ne bi začela uresničevati.

13. PODPIS POGODBE

Z najugodnejšim ponudnikom za poslovni prostor se bo sklenila najemna pogodba najpozneje v 15 dneh po izdaji odločitve o izboru najugodnejšega ponudnika.

V kolikor najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v roku 15 dni, se njegova varščina zadrži in se ponudi sklenitev pogodbe v roku 15 dni naslednjemu najugodnejšemu ponudniku za predmetni poslovni prostor.

Pred podpisom pogodbe mora najugodnejši ponudnik podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po 7. odstavku 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/2018, 79/2018; ZSPDSLS-1).

Varščina izbranega ponudnika, s katerim bo sklenjena najemna pogodba, se bo upoštevala kot (delna) garancija za pravočasno in pravilno izpolnitev obveznosti najemnika iz najemne pogodbe. Plaćana varščina se bo izbranemu ponudniku, brez obresti, poračunala ob prenehanju najemne pogodbe za eventualno nastalo škodo na opremi in nepremičninah, ki niso posledica normalne uporabe ter za morebitno neplačano najemnino ali stroške.

Izbrani ponudnik bo z najemodajalcem sklenil najemno pogodbo v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa. Stroške notarskega zapisa nosi najemnik.

Vzorec najemne pogodbe je priloga tega javnega razpisa in ga ponudnik parafiranega predloži skupaj s ponudbo. Ponudnik z oddajo ponudbe potrjuje, da je seznanjen z vsebino vzorca najemne pogodbe in se z njo strinja.

14. DRUGI POGOJI, VEZANI NA JAVNO ZBIranJE PONUDB

SNG Maribor si pridržuje pravico, da brez kakršne koli odškodninske odgovornosti do sklenitve najemne pogodbe prekine oziroma ustavi postopek zbiranja ponudb oz. ne izbere nobene ponudbe, ne da bi za to navedel razloge, če oceni, da ponudbe ne zagotavljajo gospodarne in učinkovite rabe stvarnega premoženja države. Najemodajalec lahko po lastni presoji sklene, da se postopek zbiranja ponudb ponovi, lahko tudi pod spremenjenimi pogoji.

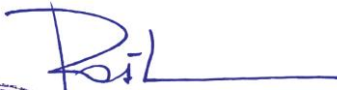
Osebni podatki ponudnikov se obdelujejo za namen izvedbe postopka javnega zbiranja ponudb v skladu z GDPR.

15. KONTAKTNE INFORMACIJE

Razpis je objavljen na spletnih straneh SNG MARIBOR (www.sng-mb.si) in sicer od 18. 3. 2026 do 30. 4. 2026.

Dodatne informacije v zvezi z javnim zbiranjem ponudb lahko dobijo ponudniki na elektronskem naslovu damijan.sb@sng-mb.si oziroma na telefonski številki 041 791 117.

Vabimo vas, da oddate svojo ponudbo!




Danilo Rošker
Direktor SNG Maribor

PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA SNG MARIBOR

»GLEDALIŠKA KAVARNA«

Naziv razpisa:

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – »Gledališka kavarna« SNG Maribor«

1. PODATKI O PONUDNIKU

Naziv (firma oz. ime) ponudnika: _____

Naslov in sedež: _____

Matična številka: _____

ID številka za DDV: _____

Pooblaščenec za podpis pogodbe: _____

Kontaktna oseba: _____

Telefonska št.: _____

E-pošta: _____

Št. transakcijskega računa in naziv banke: _____

2. VIŠINA PONUJENE NAJEMNINE ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA »GLEDALIŠKA KAVARNA« NA

MESEC (brez DDV): _____ EUR (brez ocenjenih stroškov v višini 700,00 EUR).

3. VELJAVNOST PONUDBE:

Veljavnost te ponudbe je do

4. OBVEZNI OBRAZCI IN PRILOGE PONUDBE:

1. **Obrazec 1 – Ponudba**
(osnovni podatki o ponudniku in ponujena višina najemnine)
2. **Obrazec 2 – Referenčni list ponudnika**
(poslovne in strokovne reference za opravljanje gostinske dejavnosti)

3. **Obrazec 3 – Kadrovski načrt in izjava o zagotavljanju kadra**
(izjava o številu zaposlenih in zagotavljanju kadra za izvajanje dejavnosti)
4. **Obrazec 4 – Strokovne reference glede gostinske ponudbe hrane**
(opis gostinske ponudbe in izjava o izvajanju sistema HACCP ali enakovrednega sistema)
5. **Obrazec 5 – Izjava o izpolnjevanju pogojev razpisa, izpolnjevanje pogojev ter nepovezanosti**
(izjava o izpolnjevanju razpisnih pogojev in resničnosti navedenih podatkov)
6. **Obrazec 6 – Načrt delovanja kavarne**
(opis koncepta delovanja kavarne v skladu z minimalnimi konceptnimi izhodišči iz tega razpisa)

Obvezne priloge

1. **izpis iz Poslovnega registra Slovenije (AJPES) ali drugega ustreznega registra**, iz katerega je razvidno, da je ponudnik registriran za opravljanje gostinske dejavnosti;
2. **potrdilo Finančne uprave Republike Slovenije o poravnanih davkih in prispevkih**, ki ne sme biti starejše od 15 dni od dneva oddaje ponudbe;
3. **potrdilo banke oziroma izpis iz sistema AJPES o neblokiranih transakcijskih računih v zadnjih šestih (6) mesecih**;
4. **dokazilo o doseženem prometu v zadnjih dveh (2) poslovnih letih** (npr. izkaz prihodkov ali drugo ustrezno dokazilo);
5. **dokazilo o plačilu varščine za resnost ponudbe**, če je varščina določena v tem razpisu;
6. **parafiran vzorec najemne pogodbe**, s katerim ponudnik potrjuje, da je seznanjen z vsebino pogodbe in se z njo strinja.

Kraj in datum:

Podpis ponudnika:

REFERENCA PONUDNIKA

Naziv razpisa:

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – »Gledališka kavarna SNG Maribor«

1. NAZIV PONUDNIKA IN SEDEŽ

2. PODATKI O REFERENČNEM GOSTINSKEM OBRATU

Naziv in naslov gostinskega obrata:

Vrsta gostinskega obrata (ustrezno označite):

- ☐ kavarna
☐ bar
☐ restavracija
☐ bistro
☐ drugo: _____

3. OBDOBJE UPRAVLJANJA GOSTINSKEGA OBRATA

Ponudnik je upravljal navedeni gostinski obrat v obdobju:

od _____ do _____

Skupno trajanje upravljanja: _____ let _____ mesecev

4. OPIS DEJAVNOSTI

Kratek opis gostinske dejavnosti in koncepta obrata:

Gostinski obrat je bil odprt za:

- ☐ širšo javnost
- ☐ omejen krog uporabnikov

5. IZJAVA POTRJEVALCA REFERENCE

Spodaj podpisani potrjujem, da je zgoraj navedeni ponudnik v navedenem obdobju opravljal gostinsko dejavnost oziroma upravljal navedeni gostinski obrat.

Naziv potrjevalca reference (lastnik objekta / najemodajalec / naročnik):

Naslov:

Kontaktna oseba (ime in priimek, telefon, e-pošta):

Kraj in datum:

Podpis potrjevalca reference:

KADROVSKI NAČRT IN IZJAVA O ZAGOTAVLJANJU KADRA

Naziv razpisa:

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – »Gledališka kavarna SNG Maribor«

Naziv ponudnika:

Ponudnik predstavlja načrt organizacije kadra za izvajanje gostinske dejavnosti v poslovnem prostoru Gledališka kavarna SNG Maribor.

Ponudnik mora zagotoviti najmanj 3 zaposlene osebe v polnem delovnem času ali ustrezen ekvivalent, ki bodo sodelovale pri opravljanju gostinske dejavnosti.

Opišite predvideno organizacijo dela (vodja obrata, strežba, priprava hrane ipd.):

Skupno predvideno število oseb: _____

Ponudnik izjavlja, da bo v primeru izbora za najemnika poslovnega prostora najkasneje do dneva prevzema poslovnega prostora zagotovil ustrezno število zaposlenih za izvajanje gostinske dejavnosti v skladu s predloženim kadrovskim načrtom.

Ponudnik se zavezuje, da bo z osebjem sklenil pogodbe o zaposlitvi ali druga ustrezna pogodbeni razmerja, ki omogočajo zakonito in nemoteno izvajanje gostinske dejavnosti.

Ponudnik potrjuje, da bo zagotovil najmanj tri osebe v polnem delovnem času oziroma ustrezen ekvivalent, ki bodo sodelovale pri opravljanju dejavnosti v poslovnem prostoru.

Kraj in datum:

Podpis ponudnika:

STROKOVNE REFERENCE GLEDE GOSTINSKE PONUDBE HRANE

Naziv razpisa:

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – »Gledališka kavarna SNG Maribor«

1. PODATKI O PONUDNIKU

Naziv ponudnika:

2. OPIS GOSTINSKE PONUDBE

Ponudnik izkazuje izkušnje s pripravo ali ponudbo hrane, ki ustreza standardom sodobne gostinske ponudbe.

Naziv gostinskega obrata in vrsta gostinske dejavnosti:

Podrobnejši opis gostinske ponudbe (npr. sendviči, kanapeji, prigrizki, sladice, pijače ipd.):

Ponudnik lahko predloži tudi jedilni list.

3. SISTEM ZAGOTAVLJANJA VARNE HRANE

Ponudnik izjavlja, da ima vzpostavljen sistem zagotavljanja varne hrane v skladu z veljavno zakonodajo.

- ☐ HACCP sistem je vzpostavljen
☐ drug enakovreden sistem notranjega nadzora

Kraj in datum:

Podpis ponudnika:

IZJAVA O IZPOLNJEVANJU IN SPREJEMANJU POGOJEV TER IZJAVA O NEPOVEZANOSTI

Naziv razpisa:

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – »Gledališka kavarna« SNG Maribor

Spodaj podpisani ponudnik _____, MŠ: _____ izjavljam, da izpolnjujem vse pogoje skladno z Javnim zbiranjem ponudb za oddajo dela poslovnega prostora v najem za opravljanje gostinske dejavnosti v prostorih SNG MARIBOR, Slovenska ulica 27, 2000 Maribor, št. _____ z dne _____ ter jih v celoti sprejemam.

Izjavljam, da:

- sem skrbno pregledal(a) Javno zbiranje ponudb št. _____ z dne _____ in da v njem nisem našel(a) napake,
- mi je stanje nepremičnine v naravi poznano,
- sem seznanjen(a) s tem, da se bo pogodba sklenila na način videno-najeto,
- imam plačane vse davke in prispevke,
- imamo na dan oddaje ponudbe izpolnjene zapadle pogodbene in druge obveznosti do organizatorja;

pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljam/o, da:

- nisem povezan s člani komisije ali cenilcem v smislu 51/7. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18), ki kot povezane osebe določa:

- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena ali v stranski vrsti do tretjega kolena,
- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonski zvezi, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je ta zveza že prenehala,
- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v razmerju skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravno osebo, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež, večji od 50 odstotkov, ter drugo osebo, s katero je član komisije ali cenilec povezan na podlagi znanih okoliščin ali katerega koli pravnega temelja, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Ta izjava je sestavni del Ponudbe, s katero se prijavljamo na javno zbiranje ponudb za oddajo dela poslovnega prostora v najem, št. _____ z dne _____, objavljenega na spletni strani www.sng-mb.si.

Kraj in datum:

Podpis ponudnika:

NAČRT DELOVANJA KAVARNE

(opis koncepta delovanja kavarne v skladu z minimalnimi konceptnimi izhodišči iz tega razpisa)

Naziv razpisa:

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – »Gledališka kavarna SNG Maribor«

:

Kraj in datum:

Podpis ponudnika: