

Maribor, 26.11.2020

Na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLSL-1; Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), SLOVENSKO NARODNO GLEDALIŠČE MARIBOR, ki ga zastopa direktor Danilo ROŠKER, objavlja naslednje

## **Javno zbiranje ponudb za najem poslovnih prostorov za namen internega gostinskega obrata**

### **1. SPLOŠNO**

Javno zbiranje ponudb za najem poslovnih prostorov, kot najemodajalec izvaja SLOVENSKO NARODNO GLEDALIŠČE MARIBOR, Slovenska ulica 27, 2000 Maribor (v nadaljevanju: SNG MARIBOR ali najemodajalec).

Predmet javnega zbiranja ponudb za najem je podrobneje opisan v točki »2. Predmet javnega zbiranja ponudb«. Lastnik predmeta javnega zbiranja ponudb je REPUBLIKA SLOVENIJA, upravljavec pa SNG MARIBOR.

**Predmet javnega zbiranja ponudb se oddaja v najem kot poslovni prostor, za osnovni namen izvajanja gostinske dejavnosti v internem obratu**, namenjenem zaposlenim delavcem, pogodbenikom, gostujočemu osebju in vsem ostalim sodelavcem ter partnerjem najemodajalca, v prostorih, kjer le-ta posluje.

Razpisna dokumentacija je na voljo ves čas trajanja javnega zbiranja ponudb (to je od 26.11.2020 do 14.12.2020) na spletni strani [www.sng-mb.si](http://www.sng-mb.si) in na naslovu Slovenska ulica 27, 2000 Maribor.

Kontaktna oseba za tehnične informacije ter ogleda poslovnih prostorov kot predmeta javnega zbiranja ponudb je g. Bojan HOJNIK, vodja sektorja tehnika, ki je dosegljiv na telefonski številki: 02 250 61 31 ter e-naslovu: [bojan.hojnik@sng-mb.si](mailto:bojan.hojnik@sng-mb.si).

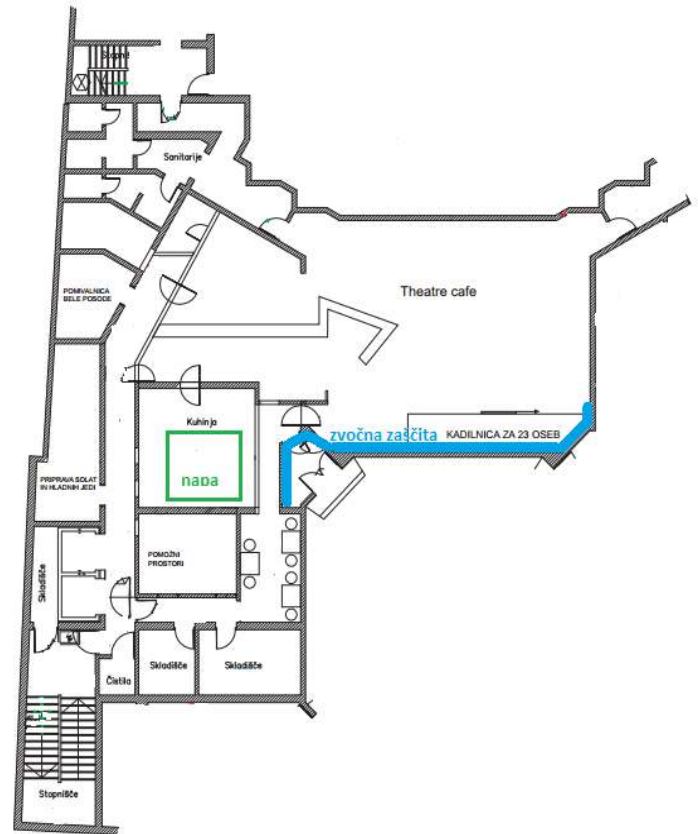
Splošne informacije v zvezi z javnim zbiranjem ponudb in razpisno dokumentacijo so v delovnem času na voljo v tajništvu SNG MARIBOR, na telefonski številki 02 250 61 85 ter e-naslovu: [sng.maribor@sng-mb.si](mailto:sng.maribor@sng-mb.si).

### **2. PREDMET JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB**

Predmet javnega zbiranja ponudb je **oddaja poslovnih prostorov v najem za opravljanje dejavnosti internega gostinskega obrata** v kleti (na koti -5,60 m) stavbe št. 2339, ležeče na parc. št. 1505, k.o. 657 Maribor – Grad, na naslovu Slovenska ulica 27, 2000 Maribor.

Poslovni prostori v naravi predstavljajo interno restavracijo v izmeri 109,7 m<sup>2</sup>, z dodatnimi funkcionalnimi prostori. Skupna tlorisna površina poslovnih prostorov znaša 324,17 m<sup>2</sup> in sestoji iz delov oz. prostorov, navedenih v spodnji tabeli (povzeto po načrtu arhitekture PZI, Komunaprojekt št. 305/206-2). Razpored prostorov je razviden iz skice spodaj desno.

Štev.	Naziv / tip prostora	Površina (m <sup>2</sup> )
0057	restavracija	109,70
0058	hodnik	9,48
0058a	hodnik	17,44
0060	WC M	3,37
0062	WC Ž	7,36
0063	pomivanje črne posode	7,75
0064	tehnična obdelava	44,94
0065	jedilnica osebja + vodje kuhinje	10,52
0066	hladna kuhinja	12,81
0067	priprava mesa	10,17
0068	office	8,79
0069	strežba pijač	4,75
0070	zelenjava	4,09
0071	shramba kruha	3,90
0072	pomivanje bele posode	10,41
0073	shramba pijač	5,05
0074	trebilnica	7,06
0075	hodnik	18,22
0076	shramba	10,99
0077	priročna shramba	5,87
0078	smetarnik	2,88
0079	predprostor	4,81
0080	čistila	3,81
	<b>SKUPAJ</b>	<b>324,17</b>



### 3. NAMEMBNOST PROSTOROV, KI SO PREDMET JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Poslovni prostori, ki so predmet javnega zbiranja ponudb, se lahko uporabljajo za gostinsko dejavnost v internem obratu. Dopolnilno se lahko poslovni prostori uporabljajo tudi za pripravo hrane za pogostitve in sprejeme v prostorih SNG MARIBOR ter za eventualno dopolnitev ponudbe ostalih gostinskih obratov, delujočih v prostorih SNG MARIBOR.

Oprema poslovnih prostorov ponudnikom omogoča osnovno opravljanje dejavnosti internega gostinskega obrata, del opreme pa je tudi kadilnica za 23 oseb. Podrobnejši popis inventarja in opreme bo priložen zapisniku, ki ga najemodajalec ob predaji poslovnih prostorov sklene z izbranim ponudnikom.

Pred oddajo ponudbe je za ponudnike **obvezen ogled** predmeta javnega zbiranja ponudb. Ogledi se bodo izvajali dne **3.12. in 10.12.2020 med 9. in 14. uro**, ob upoštevanju zaščitnih ukrepov za preprečevanje širjenja virusa SARS CoV-2. Zainteresirani ponudniki morajo **točen čas ogleda najpozneje 24 ur prej dogovoriti s tehniko SNG MARIBOR**, prek telefonske številke: 02 250 61 31 ali e-naslova: [bojan.hojnik@sng-mb.si](mailto:bojan.hojnik@sng-mb.si).

**Poslovni prostori in oprema se oddajajo v najem po načelu videno – najeto**, to je v stanju, v kakršnem so, brez jamstva za morebitne stvarne napake.

#### 4. PROGRAMSKA IZHODIŠČA

Poslovni prostori so v prvi vrsti namenjeni izvajanju gostinskih storitev za dnevne potrebe internih uporabnikov, zlasti vseh zaposlenih, pogodbenikov, gostujočega osebja in ostalih sodelavcev ter partnerjev SNG MARIBOR. V poslovnih prostorih se lahko pripravlja tudi hrana za pogostitve in sprejeme v prostorih SNG MARIBOR ter za eventualno dopolnitev ponudbe ostalih gostinskih obratov, delujočih v prostorih SNG MARIBOR. Gostinska ponudba za zunanje goste in/ali razvoz, ni dovoljena.

##### Delovni čas:

Gostinske storitve je potrebno zagotavljati v rednem delovnem času najemodajalca, to je vsak delovnik od 9. do 14. ure. Gostinsko ponudbo v popoldanskem času je potrebno zagotavljati usklajeno s programom Drame, Opere, Baleta in Festivala Borštnikovo srečanje, praviloma od 17. ure, do 1 ure po zaključku predstav ali vaj. Odstopanja obratovalnega časa so možna po predhodnem pisnem dogovoru z najemodajalcem. Obratovanje gostinskega lokala izven gledališke sezone ni obvezno. Delovni čas se prilagaja morebitnim omejitvam in ukrepom zaradi preprečevanja virusa SARS-CoV-2.

##### Ponudba hrane:

Izbrani ponudnik mora zagotavljati vsaj ponudbo enostavnejših, v naprej pripravljenih jedi (npr. obloženi kruhi, pecivo, pripravljene solate...). Pričakuje se, da ponudnik glede na povpraševanje kolektiva SNG MARIBOR ter razmere, povezane z virusom SARS-CoV-2 ter, v razumnem času zagotovi tudi dnevno ponudbo toplih jedi, vključno s ponudbo za vegetarijance.

##### Ponudba pijač in napitkov:

Ponudba mora zagotoviti raznoliko ponudbo toplih in hladnih pijač oz. napitkov.

##### Način postrežbe:

Izbrani ponudnik lahko postrežbo hrane organizira bodisi kot strežbo pri mizah, bodisi kot samopostrežbo ali kot kombinacijo obeh načinov. Pri načinu postrežbe se tekoče upoštevajo morebitne omejitve zaradi preprečevanja virusa SARS-CoV-2.

##### Priprava hrane po naročilu drugih odjemalcev v prostorih SNG MARIBOR:

Izbrani ponudnik lahko v kuhinji internega gostinskega obrata, pripravlja tudi hrano za pogostitve in sprejeme v prostorih SNG MARIBOR ter za eventualno dopolnitev ponudbe ostalih gostinskih obratov, delujočih v prostorih SNG MARIBOR. Priprava hrane za zunanje uporabnike ali za razvoz, ni dovoljena.

Izbrani ponudnik z oddajo ponudbe sprejema naslednje obveznosti v zvezi z izvajanjem gostinskih storitev v poslovnih prostorih najemodajalca:

- uporabnikom storitev je potrebno ves čas trajanja najemnega razmerja zagotavljati kakovostno in raznovrstno ponudbo, ki je skladna z namembnostjo internega obrata,
- samostojno pridobiti potrebna dovoljenja za opravljanje dejavnosti ter izvajati dejavnost v skladu z veljavnimi predpisi, smernicami dobre higienske prakse in uporabe načel HACCP v gostinstvu,
- zagotoviti zadostno in dovolj kakovostno osebje za nemoteno izvajanje gostinskih storitev v delovnem času, skozi celotno obdobje veljavnosti najemnega razmerja.

Ponudnik je dolžan k ponudbi priložiti svoj načrt opravljanja dejavnosti, katerega vsebina je podrobneje opisana v 7. točki tega vabila.

## 5. INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE, IZBOLJŠAVE IN PREDVIDENA VLAGANJA

Morebitne izboljšave ali dokupe gostinske opreme je izbrani ponudnik dolžan predhodno usklajevati z najemodajalcem, pri čemer mora biti oprema skladna z veljavnimi predpisi s področja gostinstva ter sanitarno – tehničnimi pogoji.

V času trajanja najema so v zvezi s predmetom najema predvidena naslednja vlaganja, izboljšave, oz. ukrepi investicijskega vzdrževanja, ki jih najemodajalec predhodno in nezavezujoče ocenjuje v skupni višini 22.500,00 EUR:

- uveljavitev dostopa obiskovalcev do internega gostinskega lokala skozi običajne vhode najemodajalca ter zaprtje ločenih vhodnih vrat v podhodu, razen za dobavo hrane in drugih dobrin za izvajanje gostinske dejavnosti,
- zamenjava obeh obstoječih zunanjih vrat internega gostinskega lokala z novimi vrati, ki bodo po videzu podobna kovinskim vratom na ostalih vhodih najemodajalca,
- uvedba tehničnega nadzora prehodov med internim gostinskim obratom in poslovnimi prostori najemodajalca, z možnostjo daljinskega zapiranja prehodov in beleženjem delovnega časa zaposlenih pri najemodajalcu,
- premik prostora za kajenje (kadilnice za 23 oseb) od stene, ki meji na Malo dvorano, na lokacijo, kjer ne bo prihajalo do prenosa hrupa v gledališke prostore,
- sanitarije za osebje internega gostinskega lokala urediti bodisi v sedanjem prostoru invalidskih sanitirarij, bodisi v sedanji garderobi,
- opraviti potrebna dela in posege, da se prepreči izliv fekalnih vod iz sanitarij za invalide v zbiralnik maščob,
- sanirati lovilce maščob,
- urediti zajetje zraka iz nape in odvod speljati na način, da ne bo prihajalo do vdora onesnaženega zraka v prostore SNG MARIBOR,
- instalacijo za prezračevanje kuhinje fizično ločiti od instalacije prezračevanja lokala in ter jo speljati na prosto. Instalacija prezračevanja lokala ostane vezana na centralni prezračevalni sistem.

Ponudnik z oddajo ponudbe izrecno potrjuje namero, da v dogovoru z najemodajalcem v času najema prevzame izvedbo vlaganj oz. ukrepov investicijskega vzdrževanja iz zgornjih alinej. Dogovor mora biti med strankama sklenjen v pisni obliki, v skladu z določili ZSPDSLS-1. Nedvomno mora določati predmet vlaganj, njihovo vrednost ter način in pogoje povračila vlaganj izbranemu ponudniku.

## 6. VIŠINA NAJEMNINE, STROŠKI, VARŠČINA IN ČAS TRAJANJA NAJEMA

**Najemno razmerje se sklepa za določen čas 5 let** od podpisa najemne pogodbe, ki je predviden v 15 dneh od izbire najugodnejšega ponudnika. Najemodajalec bo do izteka 5 let trajanja najema izvedel nov javni postopek za oddajo najetih poslovnih prostorov v najem, v skladu s takrat veljavnimi predpisi.

**Izhodiščna najemnina je določena v višini 650,00 EUR mesečno.**

Najemnina bo določena v višini končne ponudbe najugodnejšega ponudnika, ki bo izbran v tem postopku javnega zbiranja ponudb. Pogojev iz končne ponudbe najugodnejšega ponudnika, pozneje ni dopustno spreminjati.

Izbrani ponudnik bo moral poleg najemnine plačevati tudi sorazmerni **delež splošnih stroškov**, ki je ocenjen **v obliki pavšala na 150,00 EUR mesečno.**

Pavšal za splošne stroške vključuje sorazmerni del stroškov ogrevanja, hlajenja, prezračevanja, porabe tople in hladne vode, elektrike ter morebitne druge obratovalne stroške. Čiščenje in odvoz odpadkov zagotovi izbrani ponudnik sam. V poslovnih prostorih je izvedeno ločeno odjemno mesto s števcem porabe plina, ki ga ponudnik plača po dejanski porabi neposredno dobavitelju.

Tehnično, fizično in požarno varovanje prostorov, zavarovanje objekta, nadomestilo za plačilo stavbnega zemljišča, stroške investicijskega vzdrževanja objekta ter morebitne druge stroške, povezane z lastništvom objekta kot celote, zagotavlja in plačuje najemodajalec.

**V pogodbeno dogovorjeni višini mesečne najemnine ter pavšala za sorazmerni delež splošnih stroškov ni vključen davek na dodano vrednost (DDV).** Če je le-tega v skladu z Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1; Uradni list Republike Slovenije št. 117/06) potrebno obračunati, ga krije izbrani ponudnik.

Če se v času najema omogoči ločen obračun posameznih ali vseh v pavšal vključenih stroškov, se le-ta sorazmerno zniža, oz. v celoti odpravi, posamezni oz. vsi stroški pa se izbranemu ponudniku obračunajo po dejanski porabi.

Najemnina in pavšal za sorazmerni delež splošnih stroškov se obračunata v naprej, z rokom plačila na zadnji dan v mesecu za prihodnji mesec.

Zaradi zavarovanja predmeta najema in morebitnih zahtevkov najemodajalca proti izbranemu ponudniku, bo le-ta po podpisu najemne pogodbe in pred prevzemom poslovnih prostorov, najemodajalcu plačal **varščino v višini 1.500,00 EUR.**

## **7. SESTAVNI DELI PONUDBENE DOKUMENTACIJE**

Ponudba se šteje za popolno, če ponudnik predloži vse zahtevane dokumente v predpisani obliki. Ponudnik mora pri oddaji ponudbe upoštevati vrstni red obrazcev in dokumentov.

### **Ponudba**

Ponudnik mora v ponudbeni dokumentaciji oddati izpolnjeni Obrazec 1 - »Ponudba«, ki vključuje podatke o ponudniku.

Ponudnik mora »Ponudbi« na Obrazcu 1 priložiti naslednje (izpolnjene) dokumente, ki so lahko tudi fotokopije (če bi naročnik pozneje zahteval originalno dokazilo, mu mora ponudnik zagotoviti vpogled), pri čemer se za izhodišče določitve starosti dokumentov upošteva datum, določen za odpiranje ponudb:

- Potrdilo o registraciji (npr. redni izpis iz sodnega registra za dejavnost, priglasitveni 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;
- Potrdilo o solventnosti na transakcijskem računu za pravne osebe, ki ni starejše od 30 dni od datuma, določenega za odpiranje ponudb;
- Potrdilo FURS o poravnanih davčnih obveznostih, ki se nanaša tudi na obvezne prispevke in morebitne druge javne dajatve in ni starejše od 30 dni od datuma, določenega za odpiranje ponudb;
- Potrdilo najemodajalca o opravljenem ogledu predmeta javnega zbiranja ponudb. Brez potrdila o udeležbi na ogledu, ki ga ponudnik prejme na ogledu, bo ponudba izločena.

### **Reference ponudnika**

Ponudnik mora k ponudbeni dokumentaciji predložiti vsaj 1 ustrezno referenco in izpolniti referenčno listo (Obrazec 2).

Za ustrezno se šteje referenca, ki ni starejša od 5 let in izkazuje upravljanje gostinskega obrata neprekinjeno najmanj 3 leta, skupne površine najmanj 300 m<sup>2</sup> s spremljevalnimi prostori, z najmanj 6 zaposlenimi ali stalnimi pogodbenimi sodelavci, v katerem se pripravljajo in strežejo topli obroki, in hladne jedi ter pijače. Brez izkaza ustrezne reference, bo ponudba zavržena.

Ponudniki lahko (neobvezno) predložijo tudi dodatne reference v obliki potrjenih standardov kakovosti, znakov kakovosti, prejetih nagrad in priznanj.

### **Izjava ponudnika**

Ponudnik mora k ponudbeni dokumentaciji priložiti izpolnjeno, podpisano in žigosano »izjavo«, s katero zagotavlja (Obrazec 3):

- da sprejema vse pogoje tega javnega zbiranja ponudb,
- da je seznanjen z dejanskim stanjem prostorov in opreme, ki jih najema po načelu videno - najeto,
- da njegova ponudba velja še 45 dni od dneva javnega odpiranja ponudb,
- da ni posređoval zavajajočih podatkov,
- da je registriran in strokovno usposobljeni za opravljanje gostinske dejavnosti,
- da je zanesljiv, sposoben upravljanja, ima potrebne izkušnje in zaposlene s predpisano izobrazbo / kvalifikacijami, ki so sposobni izvesti pogodbene zahteve,
- pod kazensko in materialno odgovornostjo, da mu zakon ne prepoveduje sklenitve pogodbe,
- pod kazensko in materialno odgovornostjo, da mu v zadnjih petih letih ni bila izdana pravnomočna sodna ali upravna odločba, s katero bi se mu prepovedalo opravljati dejavnost, ki je predmet javnega zbiranja ponudb,
- pod kazensko in materialno odgovornostjo, da v šestih mesecih pred oddajo ponudbe ni imel blokirane nobenega od svojih transakcijskih računov ter da se zoper njega ne vodi nobeden od postopkov zaradi insolventnosti ali prisilne likvidacije.

### **Načrt opravljanja dejavnosti**

Ponudnik mora v posebni prilogi priložiti tudi načrt opravljanja dejavnosti, ki vsebuje predvsem:

- seznam predvidenih izboljšav in/ali nakupa dodatne gostinske ter druge opreme,
- opis predvidene gostinske ponudbe,
- opis morebitne dejavnosti priprave hrane za pogostitve in sprejeme v prostorih SNG MARIBOR ter za eventualno dopolnitev ponudbe ostalih gostinskih obratov, delujočih v prostorih SNG MARIBOR,
- predvideno osebje (število, izobrazbena struktura in strokovna usposobljenost),
- predlog obratovalnega časa med gledališko sezono (ta ne sme biti krajši od zahtev iz 4. točke tega vabila).

## **8. PRIPRAVA PONUDBENE DOKUMENTACIJE**

### **Oblika in sestava ponudbe**

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 s strani ponudnika.

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 – Zbiranje ponudb za interni gostinski obrat«, na zadnji strani pa mora biti naveden naziv in naslov pošiljatelja.

### **Ponudbena dokumentacija**

Ponudbena dokumentacija mora biti sestavljena v naslednjem zaporedju:

1. Ponudba (Obrazec 1);
2. Reference ponudnika (Obrazec 2);
3. Izjava ponudnika (Obrazec 3);
4. Dokazilo o registraciji (Obrazec 4);
5. Potrdilo davčnega urada o plačanih davkih in prispevkih (Obrazec 5);
6. Potrdilo banke, da ponudnik v zadnjih 6 mesecih ni imel blokiranih računov; če ima ponudnik več računov, za vsak račun posebej (Obrazec 6);
7. Potrdilo o udeležbi na ogledu predmeta najema (Obrazec 7);
8. Podpisan in žigosan načrt opravljanja dejavnosti z vsebino, določeno v 7. točki tega vabila (Priloga 8, brez obrazca);
9. Izpolnjen, parafiran in z žigom opremljen vzorec najemne pogodbe (Obrazec 9);

Ponudba mora vsebovati vsa zahtevana poglavja z obrazci in prilogami, izpolnjenimi v skladu z zgornjimi zahtevami ter zloženimi po zgoraj navedenem vrstnem redu.

### **Rok za oddajo ponudbe**

**Ponudba mora biti oddana v tajništvu SNG MARIBOR najpozneje do 14.12.2020 do 14.00 ure, oziroma najkasneje ta dan do 24. ure kot priporočena poštna pošiljka oddana na naslov: SNG MARIBOR, Slovenska ulica 27, 2000 Maribor**

### **Rok za odpiranje ponudb**

**Odpiranje ponudb bo potekalo dne 18.12.2020 ob 12. uri na sedežu SNG MARIBOR**, na Slovenski cesti 27, 2000 Maribor. Na odpiranju ponudb so lahko navzoči zakoniti zastopniki ponudnikov in njihovi pooblaščenici. Zaradi trenutnih epidemioloških razmer, odpiranje ponudb ni odprto za širšo javnost.

Zakoniti zastopniki ali pooblaščenici ponudnikov, ki želijo biti navzoči pri odpiranju ponudb, morajo svojo udeležbo najmanj 24 ur pred rokom za odpiranje ponudb najaviti tajništvu SNG MARIBOR po telefonu na številko 02 250 61 85 ali po e-pošti na naslov: [sng.maribor@sng-mb.si](mailto:sng.maribor@sng-mb.si).

V primeru, da glede na aktualne omejitve in ukrepe za preprečevanje širitve virusa SARS-CoV-2, ne bo mogoče organizirati varne in s predpisi skladne prisotnosti najavljenih oseb pri odpiranju ponudb, bo le-tem omogočeno spremljanje odpiranja ponudb prek videokonference. O podrobnostih bo najavljene osebe obveščalo tajništvo SNG MARIBOR.

## **Drugo**

Pravočasno prisperele ponudbe bo obravnavala petčlanska komisija, imenovana s strani direktorja SNG MARIBOR, ki bo vse ponudnike obvestila o izboru oziroma nadaljevanju postopka.

Komisija lahko v skladu z 51. členom ZSPDSLS-1 s ponudniki opravi dodatna pogajanja za doseg čim ugodnejših pogojev.

Ponudbe s ceno, ki je nižja od izhodiščne cene iz tega vabila, bodo izločene. Prav tako bodo izločene morebitne ponudbe, prisperele po roku, določenem za oddajo. Le-te bodo neodprte vrnjene pošiljateljem. Izbran bo ponudnik, ki bo izpolnjeval vse pogoje in dosegel najvišje število točk po merilih iz tega vabila.

Najemodajalec si pridružuje 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. Najemodajalec lahko po lastni presoji sklene, da se postopek zbiranja ponudb ponovi, lahko tudi pod spremenjenimi pogoji.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezane se štejejo osebe iz 7. odstavka 51. člena ZSPDSLS-1.

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.

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

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.

## **9. VELJAVNOST PONUDBE**

Ponudba mora veljati najmanj 45 dni od roka za oddajo ponudb. Ponudba, ki velja krajši čas, bo izločena iz nadaljnega postopka. O izbiri najugodnejšega ponudnika bodo ponudniki pisno obveščeni.

## **10. IZLOČILNI POGOJI**

Prejeta ponudba se izloči v primeru, da je izpolnjen eden ali več od spodaj naštetih pogojev:

- če ponudnik ne izkaže vsaj ene reference, ki ustreza kriterijem iz tega vabila,
- če ponudnik ne predloži načrta opravljanja dejavnosti, ali je ta v nasprotju s programskimi izhodišči iz tega vabila,
- če ponudnik ne priloži potrdila o udeležbi na ogledu predmeta ponudbe,



- če ponudnik med svojimi registriranimi dejavnostmi nima vpisane dejavnosti s področja střežbe jedi in pijač, ali če mu je bilo opravljanje dejavnosti prepovedano z veljavno odločbo pristojnega organa,
- če je imel ponudnik v zadnjih šestih mesecih poslovanja blokiran katerega od svojih transakcijskih računov,
- če se je zoper ponudnika začel postopek zaradi insolventnosti ali prisilnega prenehanja,
- če ponudnik nima poravnanih davkov, prispevkov ali morebitnih drugih javnih dajatev.

## 11. IZBIRA PONUDNIKA

Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je najvišja ponujena mesečna najemnina.

Najvišja ponujena mesečna najemnina se točkuje s 100 točkami. Nižjim ponujenim mesečnim najemninam se v odstotkih izračuna njihov delež v znesku najvišje ponujene najemnine in se jim skladno s tem deležem dodeli sorazmerno število točk.

V primeru, da bo več ponudnikov ponudilo enako višino mesečne najemnine, ki bo najugodnejša, bo najemodajalec z najugodnejšimi ponudniki opravil dodatna pogajanja.

## 12. ROK ZA SKLENITEV POGODBE

Izbrani ponudnik mora pristopiti k podpisu najemne pogodbe najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri ponudnika. V primeru, da tega ne stori, bo to pomenilo, da je odstopil od pogodbe.

SNG MARIBOR  
Danilo Rošker, direktor



**Obrazec 1**

**PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV ZA NAMEN INTERNEGA GOSTINSKEGA OBRATA**

Na podlagi objave vabila za »Javno zbiranje ponudb za najem poslovnih prostorov za namen internega gostinskega obrata« z dne 26.11.2020 na spletnih straneh SNG MARIBOR, Slovenska ulica 27, 2000 Maribor ([www.sng-maribor.si](http://www.sng-maribor.si)), dajemo naslednjo ponudbo:

**1. Podatki o ponudniku:**

Naziv (firma oz. ime) ponudnika:

Sedež:

Elektronski naslov:

Zakoniti zastopnik:

Matična številka:

Davčna številka:

Zavezanec za DDV:

Številka transakcijskega računa in naziv banke:

Vložna številka sodnega registra (odločbe):

Organizacijska oblika (d.d., d.o.o., s.p., zavod...):

Kontaktna oseba:

**2. Ponujena višina najemnine za najem poslovnih prostorov za namen internega gostinskega obrata (brez DDV) znaša: \_\_\_\_\_ EUR/mesec.**

**3. K ponudbi prilagamo (v naslednjem vrstnem redu):**

- Reference ponudnika (Obrazec 2);
- Izjava ponudnika (Obrazec 3);
- Dokazilo o registraciji (Obrazec 4);
- Potrdilo davčnega urada o plačanih davkih in prispevkih (Obrazec 5);
- Potrdilo banke, da ponudnik v zadnjih 6 mesecih ni imel blokade bančnih računov (Obrazec 6);
- Potrdilo o udeležbi na ogledu predmeta najema (Obrazec 7);
- Izpolnjen, parafiran in z žigom opremljen vzorec najemne pogodbe (Obrazec 8);
- Podpisan in žigosan načrt opravljanja dejavnosti z vsebino, določeno v 7. točki vabila (Priloga 9, brez obrazca);

Kraj:

Odgovorna oseba:

Datum:

Podpis in žig:

**Obrazec 2**

**REFERENCE PONUDNIKA V ZADNJIH 5 LETIH**

**PONUĐNIK:** \_\_\_\_\_

Za ustrezno se šteje referenca, ki ni starejša od 5 let in izkazuje upravljanje gostinskega obrata neprekinjeno najmanj 3 leta, skupne površine najmanj 300 m<sup>2</sup> s spremljevalnimi prostori, z najmanj 6 zaposlenimi ali stalnimi pogodbenimi sodelavci, v katerem se pripravljajo in strežejo topli obroki, hladne jedi ter pijače.

Reference morajo biti opisane in ustrezno dokumentirane (npr. potrdilo najemodajalca prostorov, naslov spletne strani, pisna priporočila, certifikati, pohvale in priznanja, ipd.).

Ponudnik lahko reference še dodatno opiše na posebnih listih, ki jih mora na koncu podpisati, žigosati in navesti datum ter priložiti temu obrazcu.

<b>Naziv lokala</b>	<b>Obdobje delovanja od – do</b>	<b>Število osebja</b>	<b>Velikost lokala</b>	<b>Opis (lokacija in tip gostinskega lokala, naslov spletne strani, cenik ponudbe...)</b>
1.				
2.				
3.				

Kraj:

Odgovorna oseba:

Datum:

Podpis in žig:

**Obrazec 3**

**IZJAVE PONUDNIKA**

**PONUĐNIK:** \_\_\_\_\_

- Izjavljamo, da smo registrirani in strokovno usposobljeni za opravljanje gostinske dejavnosti,
- Izjavljamo, da smo finančno stabilni, da imamo izkušnje in zaposlene, ki so sposobni izvesti razpisne in pogodbene zahteve;
- Izjavljamo, da imajo delavci, ki bodo delali v najemnih prostorih, predpisano izobrazbo / kvalifikacijo in izpolnjujejo vse druge pogoje za delo;
- Izjavljamo, da nismo v postopku prisilne poravnave, stečajnem postopku ali likvidacijskem postopku, da nismo prenehali poslovati na podlagi sodne in druge prisilne odločbe, da imamo poravnane vse davke in prispevke ter druge poslovne obveznosti,
- Izjavljamo, da proti nam v zadnjih petih letih pred objavo razpisa ni bila izdana pravnomočna odločba za kaznivo dejanje, ki je povezano z našim poslovanjem ali izdana pravnomočna sodna ali upravna odločba, s katero nam je prepovedano opravljanje dejavnosti, ki je predmet razpisa;
- Izjavljamo, da smo seznanjeni z dejanskim stanjem prostorov in opreme, kot predmetom najema, ki ga najemamo po načelu videno-najeto, brez jamstva najemodajalca za stvarne napake;
- Izjavljamo, da naša ponudba velja še 45 dni od dneva javnega odpiranja ponudb;
- Sprejemamo vse pogoje in zahteve iz te razpisne dokumentacije, vključno z določili predloženega vzorca najemne pogodbe;
- Pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljamo, da so naše izjave in podatki, ki so podani v ponudbeni dokumentaciji, resnični, in da fotokopije priloženih listin ustrezajo originalu. Za podane podatke, njihovo resničnost in ustreznost fotokopij prevzemamo popolno odgovornost;
- Soglašamo, da organizator postopka/najemodajalec pri pristojnih institucijah po potrebi preveri točnost vseh naših navedb kot tudi predloženih podatkov oziroma listin in ga s podpisom te listino za poizvedbo izrecno pooblašča.

Kraj:

Odgovorna oseba:

Datum:

Podpis in žig:

**Obrazec 4**

**DOKAZILO O REGISTRACIJI**

**PONUĐNIK:** \_\_\_\_\_

Priložiti je potrebno dokazila o vpisu ponudnika v sodni register ali drug uraden razvid ter dokazila o registraciji za opravljanje gostinske dejavnosti:

- za pravne osebe izpisek iz sodnega registra, ki ni starejši od 30 dni,
- za samostojne podjetnike obrtno dovoljenje oziroma priglasitveni list.

Obrazec 5

**POTRDILO O PORAVNANIH DAVČNIH OBVEZNOSTIH**

**PONUĐNIK:** \_\_\_\_\_

Priložiti je potrebno potrdilo pristojnega finančnega urada o plačanih davkih in prispevkih, ki ni starejše od 30 dni.

Obrazec 6

TRANSAKCIJSKI RAČUNI

PONUĐNIK: \_\_\_\_\_

Izjavljamo, da imamo transakcijske račune odprte pri naslednjih (domaćih in/ali tujih) bankah:

	BANKA	ŠTEVILKA RAČUNA
1		
2		
3		
4		
5		

Izjavljamo, da:

- pri drugih bankah nimamo odprtega nobenega transakcijskega računa,
- nobenega od transakcijskih računov nismo imeli blokirane v zadnjih **6 (šestih) mesecih** pred objavo tega javnega razpisa, kar je razvidno iz bančnih potrdil v prilogi.

**Za vsak transakcijski račun je potrebno priložiti bančna potrdila**, da račun ni bil blokirane najmanj 6 mesecev pred datumom objave tega razpisa (26.11.2020).

Kraj:

Odgovorna oseba:

Datum:

Podpis in žig:

**Obrazec 7**

**POTRDILO O UDELEŽBI NA OGLEDU**

**SNG MARIBOR kot najemodajalec in organizator »Javnega zbiranja ponudb za najem poslovnih prostorov za namen internega gostinskega obrata« potrjuje, da se je**

**PONUĐNIK:** \_\_\_\_\_

dne \_\_\_\_\_ ob \_\_\_\_\_ uri udeležil ogleda poslovnih prostorov na naslovu Slovenska ulica 27, 2000 Maribor, ki so predmet tega javnega zbiranja ponudb, z namenom oddaje ponudbe za najem.

Datum: \_\_\_\_\_

**SNG MARIBOR**  
Podpis in žig:



Priloga 8 (brez obrazca)

## NAČRT OPRAVLJANJA DEJAVNOSTI

PONUĐNIK: \_\_\_\_\_

Ponudbi je potrebno priložiti »Načrt opravljanja dejavnosti«, ki se nanaša na celotno obdobje najema in vsebuje predvsem:

- opis predvidene gostinske ponudbe,
- opis morebitne dejavnosti priprave hrane za pogostitve in sprejeme v prostorih SNG MARIBOR ter za eventualno dopolnitev ponudbe ostalih gostinskih obratov, delujočih v prostorih SNG MARIBOR,
- predvideno osebje (število, izobrazbena struktura in strokovna usposobljenost),
- seznam predvidenih izboljšav in/ali nakupa dodatne gostinske ter druge opreme,
- predlog obratovalnega časa med gledališko sezono (ta ne sme biti krajši od zahtev iz 4. točke tega vabila).

Ponudnik lahko v »Načrt opravljanja dejavnosti« vključi še druge informacije.

»Načrt opravljanja dejavnosti« mora biti opremljen s podpisom in žigom ponudnika, če ga uporablja.

**Obrazec 9**

**VZOREC NAJEMNE POGODBE**

**PONUĐNIK:** \_\_\_\_\_

Priložiti je potrebno izpolnjen, podpisan in žigosan vzorec »POGODBE O NAJEMU POSLOVNIH PROSTOROV ZA NAMEN INTERNEGA GOSTINSKEGA OBRATA«.

Vzorec pogodbe mora biti izpolnjen s podatki iz ponudbe ter na vsaki strani parafiran s strani pooblaščenega osebe za podpis pogodbe.

**SLOVENSKO NARODNO GLEDALIŠČE MARIBOR**, Slovenska ulica 27, 2000 Maribor, matična številka: 5053315000, ID številka za DDV: SI 19801491, ki ga zastopa direktor Danilo ROŠKER (v nadaljevanju: najemodajalec ali SNG MARIBOR),

in

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
matična številka: \_\_\_\_\_, davčna številka: \_\_\_\_\_, ki ga  
zastopa \_\_\_\_\_, (v nadaljevanju najemnik),

(v nadaljevanju skupaj tudi: pogodbeni stranki)

sklepata naslednjo

---

**POGODBO O NAJEMU  
POSLOVNIH PROSTOROV ZA NAMEN INTERNEGA GOSTINSKEGA OBRATA**

---

## I. UVODNA DOLOČILA

### 1. člen

Pogodbene stranki uvodoma ugotavljata:

- da je predmet te pogodbe najem poslovnega prostora, opisanega v 2. členu te pogodbe, katerega lastnik je Republika Slovenija, upravljavec in najemodajalec pa SNG MARIBOR;
- da je SNG MARIBOR v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1; Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) na svoji spletni strani ([www.sng-maribor.si](http://www.sng-maribor.si)) dne 26.11.2020 objavil »Javno zbiranje ponudb za najem poslovnih prostorov za namen internega gostinskega obrata«;
- da je bil najemnik v postopku javnega zbiranja ponudb dne \_\_\_\_ izbran kot najugodnejši ponudnik.

## II. PREDMET POGODBE

### 2. člen

Predmet te pogodbe je oddaja poslovnih prostorov v najem za opravljanje gostinske dejavnosti v internem gostinskem obratu, ki se nahaja v kleti (na koti -5,60 m) stavbe št. 2339, ležeče na parc. št. 1505, k.o. 657 Maribor – Grad, na naslovu Slovenska ulica 27, 2000 Maribor.

Poslovni prostori v naravi predstavljajo interno restavracijo v izmeri 109,7 m<sup>2</sup>, z dodatnimi funkcionalnimi prostori. Skupna tlorisna površina poslovnih prostorov znaša 324,17 m<sup>2</sup> in sestoji iz delov oz. prostorov, navedenih v spodnji tabeli (povzeto po načrtu arhitekture PZI, Komunaprojekt št. 305/206-2).

Štev.	Naziv / tip prostora	Površina (m <sup>2</sup> )
0057	restavracija	109,70
0058	hodnik	9,48
0058a	hodnik	17,44
0060	WC M	3,37
0062	WC Ž	7,36
0063	pomivanje črne posode	7,75
0064	tehnična obdelava	44,94
0065	jedilnica osebja + vodje kuhinje	10,52
0066	hladna kuhinja	12,81
0067	priprava mesa	10,17
0068	pisarna	8,79
0069	strežba pijač	4,75
0070	zelenjava	4,09
0071	shramba kruha	3,90
0072	pomivanje bele posode	10,41
0073	shramba pijač	5,05
0074	trebilnica	7,06
0075	hodnik	18,22
0076	shramba	10,99
0077	priročna shramba	5,87
0078	smetarnik	2,88
0079	predprostor	4,81
0080	čistila	3,81
	<b>SKUPAJ</b>	<b>324,17</b>

Poslovni prostori in oprema se oddajajo v najem po načelu videno – najeto, to je v stanju, v kakršnem so, brez jamstva najemodajalca za morebitne stvarne napake.

### **III. NAČIN UPORABE POSLOVNEGA PROSTORA IN IZVAJANJA DEJAVNOSTI**

#### **3. člen**

Najemnik bo poslovni prostor uporabljal za opravljanje gostinske dejavnosti v internem gostinskem obratu, namenjenem zaposlenim delavcem, pogodbenikom, gostujočim umetnikom in skupinam ter vsem ostalim sodelavcem, partnerjem in gostom SNG MARIBOR. Najemnik lahko poslovni prostor uporablja tudi za pripravo hrane za pogostitve in sprejeme v prostorih najemodajalca ter za eventualno dopolnitev ponudbe ostalih gostinskih obratov, delujočih v prostorih SNG MARIBOR.

Najemnik poslovnega prostora ne bo uporabljal za izvajanje gostinskih storitev za zunanje uporabnike, niti za pripravo hrane za razvoz.

Najemnik bo posloval v svojem imenu in za svoj račun.

Najemnik je dolžan sam pridobiti vsa potrebna dovoljenja za opravljanje dejavnosti na svoje stroške in en izvod oz. kopijo izročiti najemodajalcu. Vsa potrebna dovoljenja morajo biti stalno na uporabo in vpogled tudi inšpekcijskim organom.

Najemnik mora v poslovnem prostoru, ki so predmet te pogodbe, zagotoviti dovolj oseb za izvajanje gostinskih storitev, ki morajo izpolnjevati predpisane pogoje za delo.

Delovni čas mora najemnik določiti tako, da interni gostinski obrat posluje v rednem delovnem času najemodajalca, to je vsak delovnik od 9. do 14. ure. Obratovanje v popoldanskem času mora najemnik uskladiti s programom Drame, Opere, Baleta in Festivala Borštnikovo srečanje, praviloma od 17. ure, do 1 ure po zaključku predstav ali vaj. Odstopanja obratovalnega časa so možna s pisnim dogovorom z najemodajalcem. Obratovanje gostinskega lokala izven gledališke sezone ni obvezno.

Najemnik mora v internem gostinskem obratu stalno zagotavljati ponudbo toplih in hladnih pijač ter enostavnejših, v naprej pripravljenih jedi. Glede na povpraševanje uporabnikov ter razmere, povezane z virusom SARS-CoV-2 si bo najemnik prizadeval zagotoviti tudi dnevno ponudbo toplih jedi ter ponudbo za vegetarijance.

Pri vzdrževanju obstoječih naprav in opreme za delovanje internega gostinskega obrata, kot tudi v primeru njihovih izboljšav in/ali dokupu dodatne opreme, se najemnik zavezuje, da bodo vsi njegovi ukrepi, izboljšave oz. dobave, omogočali nadaljnje opravljanje gostinske dejavnosti in bodo skladni z veljavnimi predpisi s področja gostinske dejavnosti ter sanitarno-tehničnimi pogoji.

Najemnika pri opravljanju dejavnosti internega gostinskega obrata zavezuje »Načrt opravljanja dejavnosti«, ki je bil pripravljen in oddan kot priloga ponudbe za najem poslovnih prostorov.

#### **4. člen**

Poslovni prostor je delno opremljen za potrebe opravljanja gostinske dejavnosti v internem obratu. Popis inventarja in opreme je priloga in sestavni del zapisnika, ki ga pogodbeni stranki skleneta ob predaji poslovnih prostorov. Najemnik lahko spreminja ali dodaja gostinsko in drugo opremo le po predhodnem pisnem dogovoru z najemodajalcem.

V času trajanja najema so v zvezi s predmetom najema predvidena naslednja vlaganja, izboljšave, oz. ukrepi investicijskega vzdrževanja, ki jih pogodbeni stranki predhodno in nezavezujoče ocenjujeta v skupni višini 22.500,00 EUR:

- uveljavitev dostopa obiskovalcev do internega gostinskega lokala skozi običajne vhode najemodajalca ter zaprtje ločenih vhodnih vrat v podhodu, razen za dobavo hrane in drugih dobrin za izvajanje gostinske dejavnosti,
- zamenjava obeh obstoječih zunanjih vrat internega gostinskega lokala z novimi vrati, ki bodo po videzu podobna kovinskim vratom na vhodih najemodajalca,
- uvedba tehničnega nadzora prehodov med internim gostinskim obratom in poslovnimi prostori najemodajalca, z možnostjo daljinskega zapiranja prehodov in beleženjem delovnega časa zaposlenih pri najemodajalcu,
- premik prostora za kajenje (kadilnice za 23 oseb) od stene, ki meji na Malo dvorano, na lokacijo, kjer ne bo prihajalo do prenosa hrupa v gledališke prostore,
- sanitarije za osebje internega gostinskega lokala urediti bodisi v sedanjem prostoru invalidskih sanitirarij, bodisi v sedanji garderobi,
- opraviti potrebna dela in posege, da se prepreči izliv fekalnih vod iz sanitarij za invalide v zbiralnik maščob,
- sanirati lovilce maščob,
- urediti zajetje zraka iz nape in odvod speljati na način, da ne bo prihajalo do vdora onesnaženega zraka v prostore SNG MARIBOR,
- instalacijo za prezračevanje kuhinje fizično ločiti od instalacije prezračevanja lokala in ter jo speljati na prosto. Instalacija prezračevanja lokala ostane vezana na centralni prezračevalni sistem.

Pogodbeni stranki vzajemno potrjujeta namero, da v času veljavnosti te pogodbe skleneta pisni dogovor, v katerem natančno in nedvomno določita predmet in vrednost dogovorjenih vlaganj, ki jih najemnik prevzame v izvedbo, najemodajalec pa njihovo izkazano in medsebojno potrjeno vrednost, pobota v breme najemnine za ustrezno obdobje.

Po opravljenem pobotu najemnikovih vlaganj, izboljšav in ukrepov investicijskega vzdrževanja z ustreznim delom najemnine, le-ta postanejo last SNG MARIBOR.

#### 5. člen

Najemnik je dolžan izvajati dejavnosti v skladu z veljavnimi predpisi, smernicami dobre higienске prakse in uporabe načel HACCP v gostinstvu.

#### 6. člen

Cene gostinskih storitev v internem gostinskem obratu najemnik določa samostojno.

### **IV. NAJEMNINA, STROŠKI IN VARŠČINA**

#### 7. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da znaša najemnina za najem poslovnih prostorov iz 2. člena \_\_\_\_\_ EUR mesečno. Najemnina se začne obračunavati z dnem prevzema (izročitve) poslovnih prostorov.

Mesečna najemnina se zaračuna v naprej, z rokom plačila na zadnji dan v mesecu za prihodnji mesec.

#### 8. člen

Najemnik je poleg mesečne najemnine iz prejšnjega člena te pogodbe dolžan plačevati tudi pavšal za sorazmerni delež splošnih stroškov v višini 150,00 EUR mesečno. Pavšal za splošne stroške vključuje sorazmerni del stroškov ogrevanja, hlajenja, prezračevanja, porabe tople in hladne vode, elektrike ter morebitne druge obratovalne stroške. V poslovnih prostorih je izvedeno ločeno odjemno mesto s števcem porabe plina, ki ga najemnik plača po dejanski porabi neposredno dobavitelju.

Najemnik je dolžan zagotoviti in plačevati čiščenje prostorov, ki so predmet najema in poskrbeti za odvoz odpadkov, ki nastanejo z uporabo prostorov in opravljanjem gostinske dejavnosti. Sistem in odvoz odpadkov mora biti urejen v skladu s predpisi o ločevanju odpadkov.

Tehnično, fizično in požarno varovanje prostorov, zavarovanje objekta, nadomestilo za plačilo stavbnega zemljišča, stroške investicijskega vzdrževanja objekta ter morebitne druge stroške, povezane z upravljanjem objekta kot celote, zagotavlja in krije najemodajalec.

Če se v času veljavnosti najemne pogodbe omogoči ločen obračun posameznih ali vseh v pavšal vključenih stroškov, se le-ta sorazmerno zniža, oz. v celoti odpravi, posamezni oz. vsi stroški pa se izbranemu ponudniku obračunajo po dejanski porabi.

Mesečni pavšal za sorazmerni delež splošnih stroškov bo najemodajalec najemniku zaračunaval hkrati z najemnino.

#### 9. člen

Zaradi zavarovanja predmeta najema ter morebitnih zahtevkov najemodajalca proti najemniku, se najemnik pred prevzemom predmeta najema zaveže najemodajalcu plačati varščino v višini 1.500,00 EUR.

Varščina se plača za zavarovanje obveznosti, nastalih v času veljavnosti te pogodbe in se 2 meseca po njenem prenehanju vrne najemniku, če najemodajalec zoper najemnika nima več nobenih zahtevkov, oz. če pogodbeni stranki s končnim obračunom uredita medsebojne plačilne obveznosti. V nasprotnem primeru najemodajalec varščino zadrži in jo pobota s sorazmernim delom odprtih obveznosti najemnika.

#### 10. člen

Najemnik bo mesečno najemnino, pavšal za sorazmerni delež splošnih stroškov, varščino ter morebitne druge finančne obveznosti iz te pogodbe, najemodajalcu plačal na podlagi izdanih računov na transakcijski račun št. SI56 0110 0600 0012 730, odprt pri Upravi Republike Slovenije za javna plačila (UJP).

V primeru zamude pri plačilu, je najemodajalec upravičen do zakonitih zamudnih obresti.

Pogodbeno določena mesečna najemnina ter pavšal za sorazmerni delež splošnih stroškov ne vključujeta davka na dodano vrednost (DDV). Če se le-ta v skladu z Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1; Uradni list Republike Slovenije št. 117/06) obračuna, ga plača najemnik.

## V. POGOJI NAJEMNEGA RAZMERJA

### 11. člen

Sprememba namembnosti poslovnega prostora ni dovoljena. Najemnik poslovnega prostora ne sme oddati v podnajem.

Najemnik ne sme spreminjati prostorov ter vgrajene opreme in naprav ter opravljati vlaganj oz. izboljšav v najetih prostorih brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

Po prenehanju veljavnosti pogodbe, najemnik nima pravice do povračila morebitnih vlaganj oz. izboljšav, razen če stranki s pisnim dogovorom določita drugače.

### 12. člen

Najemnik je dolžan najete prostore uporabljati skrbno in kot dober gospodar ter v skladu z določili te pogodbe in »Javnega zbiranja ponudb za najem poslovnih prostorov za namen internega gostinskega obrata«, ki je bil dne 26.11.2020 objavljen na spletnih straneh SNG MARIBOR.

Za poslabšanje stanja prostora in opreme, ki presega meje redne uporabe, je najemnik dolžan najemodajalcu povrniti škodo.

### 13. člen

Najemnik je dolžan najemodajalca sproti obveščati o morebitnih napakah ali ukrepih, ki zadevajo investicijsko vzdrževanje objekta in zanje odgovarja najemodajalec .

Najemnik je dolžan poravnati stroške odprave vseh poškodb in okvar, ki so nastale po njegovi krivdi ali iz malomarnosti.

### 14. člen

Pri uporabi najetega prostora oz. pri izvajanju svoje dejavnosti mora najemnik upoštevati Organizacijska navodila, ki jih izda direktor najemodajalca, požarno-varnostne predpise, predpise s področja varstva pri delu in pisna ter ustna navodila pooblaščenih oseb (najemodajalca ali pogodbenih izvajalcev), ki zadevajo varovanje objekta, prostorov in obiskovalcev. Prav tako mora upoštevati režim dostopa oseb, vozil in predmetov v poslovne prostore.

Najemnik je dolžan najemodajalcu pisno sporočiti imena in priimke oseb, ki imajo pravico dostopa v poslovni prostor v času njegove odsotnosti.

Režim izdaje in hrambe ključev prostorov, ki so predmet te pogodbe, določi najemodajalec in je za najemnika zavezujoč.

### 15. člen

Storitve internega gostinskega obrata lahko uporabljajo zaposleni delavci, pogodbeniki, gostujoči umetniki in skupine ter vsi ostali sodelavci, partnerji in gosti SNG MARIBOR.

Pooblaščen osebe najemodajalca lahko kadarkoli vstopijo v poslovne prostore, ki so predmet te najemne pogodbe, zaradi izvajanja svoje dejavnosti oz. službenih obveznosti. Morebiten vstop



pooblaščenih oseb najemodajalca v najem oddane prostore zaradi opravljanja nadzora nad uresničevanjem te pogodbe, mora najemodajalec najemniku najaviti vsaj 24 ur pred vstopom.

Če gre za preprečitev nevarnosti ali škode, je vstop v najete prostore mogoč kadarkoli, in sicer brez vnaprejšnje najave.

#### 16. člen

Pri izvajanju svoje dejavnosti se bo najemnik po svojih najboljših močeh trudil, da ne bo motil drugih dejavnosti v prostorih SNG MARIBOR ter da bo redno skrbel za red, čistočo, izvajanje higienskih priporočil za preprečevanje širjenja virusa SARS-CoV-2 ter morebitnih drugih predpisanih ukrepov.

#### 17. člen

Fizično, tehnično in požarno varovanje poslovnih prostorov zagotavlja najemodajalec, v okviru varovanja celotnega objekta.

Fizično varovanje se izvaja z receptorji, ki so del kolektiva SNG MARIBOR in izvajajo dnevne obhode po zaključku delovnega časa oz. dejavnosti objektu. Tehnično in požarno varovanje izvajajo izbrani izvajalci storitev, ki jih plačuje najemodajalec.

#### 18. člen

Pogodbeni stranki se zavežeta, da bosta opravili predajo oz. prevzem poslovnih prostorov, ki so predmet te pogodbe, najpozneje v 15 dneh po njeni sklenitvi ter o tem sestavili zapisnik, ki je priloga in sestavni del te pogodbe.

Smiselno enako velja za povratni prevzem oz. predajo poslovnih prostorov ob prenehanju te pogodbe.

#### 19. člen

Po prenehanju najema je najemnik dolžan izročiti najemodajalcu najete prostore proste oseb ter vseh njegovih stvari, opreme in odpadkov ter ustrezno počiščene. Poslovne prostore in opremo v lasti najemodajalca je dolžan najemnik temu vrniti v stanju, v kakršnem jih je prevzel, upoštevajoč njihovo normalno rabo.

### **VI. TRAJANJE IN ODPOVED POGODBENEGA RAZMERJA**

#### 20. člen

Najemna pogodba se sklepa za določen čas petih (5) let, s 6 mesečnim odpovednim rokom.

Najemodajalec mora najemnika povabiti k predaji oz. prevzemu poslovnih prostorov najpozneje v 15 dneh od sklenitve te pogodbe. Najemnik mora pričeti z izvajanjem storitev internega gostinskega obrata najpozneje v 30 dneh od prevzema poslovnih prostorov.

Najemodajalec je upravičen zaračunati najemnino od dneva predaje poslovnih prostorov naprej. Če najemnik ne prevzame poslovnih prostorov v roku iz najemodajalčevega vabila ali če v 30 dneh od dneva prevzema prostorov ne prične z izvajanjem dejavnosti, je poleg najemnine dolžan

najemodajalcu plačati pogodbeno kazen, ki za vsak dan najemnikove zamude znaša 5 odstotkov mesečne najemnine.

#### 21. člen

Najemnik lahko začetek izvajanja storitev odloži oz. ga prekine v primeru podaljšanja oz. ponovne uvedbe omejitev in ukrepov za preprečevanje širjenja virusa SARS-CoV-2 ali drugih objektivnih okoliščin, zaradi katerih mu je onemogočeno opravljanje dejavnosti internega gostinskega obrata, o čemer je dolžan predhodno pisno obvestiti najemodajalca.

V primerih iz prejšnjega odstavka ne veljajo pravne posledice najemnikove zamude, določene v 20. členu te pogodbe, pogodbeni stranki pa se lahko pisno sporazumeta o znižanju ali oprostitvi sorazmernega dela najemnine.

#### 22. člen

Najemna pogodba lahko preneha z enostransko pisno odpovedjo najemodajalca ali najemnika, brez navedbe razloga odpovedi, z odpovednim rokom iz 1. odstavka 20. člena te pogodbe.

V primeru odpovedi najemne pogodbe je najemnik dolžan do izteka odpovednega roka poslovni prostor izprazniti in ga prostega stvari in oseb izročiti najemodajalcu, ta pa ga je dolžan prevzeti. Za vsak dan zamude je najemnik dolžan plačati sorazmerni del tekoče najemnine in obratovalnih stroškov ter pogodbeno kazen v višini 5 odstotkov mesečne najemnine.

#### 23. člen

Najemodajalec lahko najemno pogodbo odpove brez odpovednega roka, če:

- najemnik ne prevzame poslovnih prostorov in/ali ne začne izvajati dejavnosti v rokih, določenih s to pogodbo,
- je najemniku iz kakršnega koli razloga prepovedano opravljanje dejavnosti, ki je predmet najema, oz. to dejavnost preneha opravljati,
- najemnik 2 meseca zapored najemodajalcu ne plača pogodbenih obveznosti,
- najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali na način, ki povzroča škodo najemodajalcu,
- najemnik odda poslovni prostor ali njegov del v podnajem ali souporabo brez soglasja najemodajalca,
- najemnik tudi po opominu ne zagotavlja gostinskih storitev v skladu s to pogodbo ter predloženim »Načrtom opravljanja dejavnosti«,
- najemnik na zahtevo najemodajalca v dogovorjenem roku ne opravi del, ki so potrebna za tekoče vzdrževanje poslovnega prostora in spadajo med obveznosti najemnika, ki jih le-ta izvaja na lastne stroške,
- najemnik tudi po opominu ne spoštuje hišnega reda, predpisov iz varstva pri delu, požarnega varstva ali drugih pogojev opravljanja dejavnosti,
- najemnik izvaja ali izvede kakršnokoli spremembo v prostoru ali na opremi najemodajalca brez poprejšnjega soglasja najemodajalca,
- najemnik brez soglasja najemodajalca spremeni registrirano dejavnost ali opravi druge statusne spremembe, ki neposredno vplivajo na izvajanje dejavnosti v poslovnem prostoru,
- če najemnik kako drugače huje krši določila te najemne pogodbe.

V primeru odpovedi najemodajalca iz zgoraj naštetih razlogov je najemnik dolžan poslovne prostore izprazniti in jih izročiti najemodajalcu najpozneje v 15 dneh od prejema pisne odpovedi.

#### 24. člen

Odpoved mora biti poslana po pošti s priporočeno pošiljko ali po osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost, tako da je razviden datum vročitve pisne odpovedi. Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

### VII. RAZNO

#### 25. člen

Pogodbeni stranki si bosta dokumente in obvestila, iz katerih izhajajo neposredne pravne posledice, pošiljali v pisni obliki s priporočeno pošto, tekoča obvestila in izmenjavo informacij pa bodisi po navadni, bodisi po elektronski pošti.

#### 26. člen

Skrbnik pogodbe na strani najemodajalca je Bojan HOJNIK, vodja sektorja tehnika, tel: 041 670 713, e-naslov: [bojan.hojnik@sng-mb.si](mailto:bojan.hojnik@sng-mb.si).

Skrbnik pogodbe na strani najemnika je \_\_\_\_\_, tel.: \_\_\_\_\_, e-naslov: \_\_\_\_\_.

### VIII. PROTİKORUPCIJSKA KLAUZULA

#### 27. člen

V primeru, da je kdo v imenu ali na račun najemnika, njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku oz. javnemu uslužbencu ali vodstvenemu ali vodilnemu delavcu ali članu organa najemodajalca obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla iz te pogodbe ali
- sklenitev te pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali
- opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je najemodajalcu povzročena škoda ali omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku ali vodstvenemu ali vodilnemu delavcu ali članu organa najemodajalca

je ta pogodba nična.

Najemodajalec na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena obvesti Komisijo za preprečevanje korupcije in začne z ugotavljanjem pogojev ničnosti te pogodbe.

### IX. KONČNE DOLOČBE

#### 28. člen

Spremembe in dopolnitve te pogodbe so veljavne, če so sprejete v pisni obliki, kot aneks k pogodbi.

Pogodbeni stranki potrjujeta, da »Javno zbiranje ponudb za najem poslovnih prostorov za namen internega gostinskega obrata«, ki je bilo dne 26.11.2020 objavljeno na spletnih straneh SNG MARIBOR ter najemnikova ponudbena dokumentacija, na podlagi katere je bil izbran za najugodnejšega ponudnika, veljata kot priloga in sestavni del te pogodbe.

29. člen

Pogodbeni stranki bosta vse morebitne spore iz tega pogodbenega razmerja reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo o sporu odločalo stvarno pristojno sodišče v Mariboru.

30. člen

Pogodba začne veljati z dnem podpisa pogodbe s strani obeh pogodbenih strank.

31. člen

Pogodba je sestavljena v treh (3) izvodih, od katerih najemnik prejme enega (1), najemodajalec pa dva (2) izvoda. Vsi izvodi pogodbe imajo status izvirnika.

V Mariboru, dne \_\_\_\_\_

V Mariboru, dne \_\_\_\_\_

NAJEMNIK:

NAJEMODAJALEC:

\_\_\_\_\_

**SNG MARIBOR**

Danilo Rošker

direktor