

**RAZPISNA DOKUMENTACIJA**

**ZA ODDAJO NEPREMIČNINE V NAJEM**

**PO POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB**

**ZA DEL OBJEKTA**

**VIPOLŽE – VILA VIPOLŽE**

Maj 2026

**Priloge:**

- **PRILOGA I:** Obrazec – podatki o ponudniku
- **PRILOGA II:** Obrazec ponudbe
- **PRILOGA III:** Osnutek najemne pogodbe
- **PRILOGA IV:** Opis nepremičnine

## KAZALO VSEBINE

1.	Osnovni podatki o postopku, organizatorju in upravljavcu premoženja, ki je predmet oddaje v najem .....	3
2.	Predmet oddaje v najem.....	3
3.	Dodatna pojasnila ponudnikom.....	4
4.	Dokumentacija .....	4
5.	Varščina za sodelovanje v postopku .....	4
6.	Možnost ogleda.....	5
7.	Pogoji za oddajo ponudb .....	5
8.	Rok za oddajo ponudb .....	6
9.	Merila .....	6
10.	Odpiranje ponudb .....	8
11.	Ustavitev postopka .....	9
12.	Protikorupcijsko določilo .....	9
13.	Sklenitev pogodbe .....	10

## 1. Osnovni podatki o postopku, organizatorju in upravljavcu premoženja, ki je predmet oddaje v najem

Postopek javnega zbiranja ponudb se vodi skladno z 51. členom v povezavi s prvim odstavkom 64. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18 in nasl.; ZSPDSLS-1) in 16. do 18. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/18 in nasl.; Uredba).

Javno zbiranje ponudb za oddajo v najem posameznega dela nepremičnine kulturni spomenik Vipolže – Vila Vipolže je objavljeno na svetovnem spletu, in sicer na straneh: Občina Brda, [www.obcina-brda.si](http://www.obcina-brda.si), ZTKMŠ Brda, [www.brda.si](http://www.brda.si) in Vila Vipolže, [www.vilavipolze.eu](http://www.vilavipolze.eu)

Organizator javnega zbiranja ponudb in upravljavec nepremičnine, ki se oddaja v najem:	Zavod za turizem, kulturo, mladino in šport Brda, Dobrovo, Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo v Brdih Matična številka: 3738027000 Davčna številka: SI29021995 Tel: 031 699 458 Elektronska pošta: <a href="mailto:info@vilavipolze.eu">info@vilavipolze.eu</a>
--	---

Podatki o javnem zbiranju ponudb so opredeljeni v tej razpisni dokumentaciji, ki je hkrati tudi objava javnega zbiranja ponudb.

## 2. Predmet oddaje v najem

Predmet oddaje v najem je posamezni del nepremičnine kulturnega spomenika Vipolže – Vila Vipolže, in sicer **restavracija, kavarna, zunanja terasa in spremljajoči servisni prostori** v objektu kulturni spomenik Vipolže – Vila Vipolže, evidentiran v registru kulturne dediščine s šifro EŠD 820; parc.št. 529 in 530, k.o. Vipolže, kot bo podrobneje opredeljeno v nadaljevanju. Objekt ima uporabno dovoljenje št. 351-161/2014/22.

Predmet najema predstavlja funkcionalna zasnova v objektu kulturni spomenik Vipolže – Vila Vipolže z naslednjimi površinami:

1. PRITLIČJE v skupni izmeri 367,34 m<sup>2</sup>, od tega:
  - Večnamenski prostor 62,65 m<sup>2</sup>
  - Kavarna 65,98 m<sup>2</sup>,
  - Shramba kavarne 12,46 m<sup>2</sup>,
  - Sanitarije kavarne 20,25 m<sup>2</sup>,
  - Zunanja terasa pred kavarno 206,00 m<sup>2</sup> (samo levo od vhoda).

Prostori se oddajajo v najem z opremo kot je to določeno v prilogi 1 najemne pogodbe (priloga se uskladi pred podpisom najemne pogodbe), ostalo opremo in drobní inventar, potrebno za izvajanje dejavnosti, mora priskrbeti najemnik na svoje stroške, pri čemer mora pred tem, pri izboru ostale opreme in drobnega inventarja pridobiti soglasje najemodajalca. Najemniku se omogoči souporaba avle, dvigala in skupnih hodnikov in stopnišča za dostop do prostorov, ki so predmet najema.

Najemno razmerje se sklepa za obdobje 5 let od dne začetka veljavnosti pogodbe, tj. ko jo podpišeta obe stranki oz. zadnja od njih.

Prostore in opremo, ki so predmet najema, je februarja 2026 ocenil sodni cenilec Emil Čadež.

### 3. Dodatna pojasnila ponudnikom

Organizator bo ponudnikom preko spletne strani, na katerih je objavljena tudi razpisna dokumentacija, posredoval vsa morebitna dodatna pojasnila v zvezi z razpisno dokumentacijo in postopkom.

Zahteva za pojasnila razpisne dokumentacije se odda pisno najpozneje do **20. 5. 2026** do 16. ure. Organizator bo na takšno zahtevo odgovoril najkasneje do **22. 5. 2026**.

Ponudniki postavijo vprašanja in zahteve za dodatna pojasnila razpisne dokumentacije kontaktni osebi:

Ime in priimek: Tina Novak Samec, direktorica ZTKMŠ  
Brda  
Elektronski naslov: tina.novak.samec@brda.si

Pojasnila razpisne dokumentacije bodo objavljena na spletnih straneh, na katerih je objavljena tudi razpisna dokumentacija. Ponudniki ne bodo osebno obveščeni o pojasnilih razpisne dokumentacije in so sami odgovorni za spremljanje navedenih spletnih strani, na katerih bo organizator objavil odgovore na vprašanja in dodatna pojasnila.

Pojasnila razpisne dokumentacije ter odgovori na vprašanja so sestavni del razpisne dokumentacije in so zavezujoči.

Organizator ni odgovoren za pojasnila, razlage ali dodatke, ki so bila ponudnikom morebiti dana v ustni obliki.

### 4. Dokumentacija

Sestavni deli te razpisne dokumentacije so tudi priloge:

- **PRILOGA I:** Obrazec – podatki o ponudniku
- **PRILOGA II:** Obrazec ponudbe
- **PRILOGA III:** Vzorec najemne pogodbe
- **PRILOGA IV:** Opis nepremičnine

### 5. Varščina za sodelovanje v postopku

Ponudniki morajo pred oddajo ponudbe na račun Zavoda za turizem, kulturo, mladino in šport Brda št. SI56 0110 0600 8379 659 odprt pri Banki Slovenije Ljubljana, plačati varščino v višini

1.585,00 EUR najkasneje do 9. 6. 2026 do 12. ure (do tega roka in ure mora varščina prispeti na račun najemodajalca); namen nakazila je »javno zbiranje ponudb Vila Vipolže - varščina«.

Uspelemu ponudniku se bo plačana varščina vštela v najemnino, ostalim pa brezobrestno vrnila v roku 5 delovnih dni po sprejemu sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika.

Ponudnikom, ki bodo vplačali varščino in ne bodo oddali ponudbe, se varščina ne vrne. Prav tako organizator zadrži varščino, če ponudnik umakne predloženo ponudbo.

Če uspeli ponudnik ne sklene pogodbe v 15 dneh po opravljeni izbiri, se varščina zadrži.

## 6. Možnost ogleda

Vsak zainteresiran ponudnik si ima možnost objekt oz. prostore, ki se oddajajo v najem, predhodno ogledati. Ogled ni pogoj za oddajo ponudbe.

Potencialni ponudniki se za ogled dogovorijo po e-pošti: [info@vilavipolze.eu](mailto:info@vilavipolze.eu) Ogled bo izveden ob delavnikih med 11. 5. 2026 in 15. 5. 2026 z vsakim zainteresiranim ponudnikom posebej na lokaciji nepremičnine, ki se oddaja v najem.

## 7. Pogoji za oddajo ponudb

- Ponudbo lahko oddajo pravne in fizične osebe, ki so registrirane za dejavnost, ki se bo opravljala v nepremičnini, ki je predmet oddaje v najem.
- Najemnik bo v delu objekta, ki je predmet oddaje v najem, dolžan izvajati izključno gostinsko dejavnost.
- Najemnina se plačuje mesečno v skladu s pogodbo.
- Najema se po načelu »videno-najeto«.
- Ponudniki pošljejo dokumentacijo z vsemi dokazili priporočeno po pošti ali jo prinesejo osebno v zapečateni pisemski ovojnici na naslov Zavod za turizem, kulturo, mladino in šport Brda, Dobrovo, Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo v Brdih, z oznako, kot je na obrazcu NASLOVNICA, ki je del razpisne dokumentacije. Organizator ne odgovarja za morebitno založitev dokumentacije ali njeno napačno obravnavo, če ne bo označena, kot je zahtevano.
- Ponudba ponudnikov iz prejšnje alineje mora biti v slovenskem jeziku in vsebovati naslednja dokazila:
  - Podatki o ponudniku – na obrazcu iz Priloge I
  - Ponudba – na obrazcu iz Priloge II
  - Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih v skladu s predpisi države, v kateri ima sedež (tuj ponudnik mora priložiti potrdilo, ki ga izdajo institucije v njegovi državi enakovredne institucijam, od katerih se zahteva potrdilo za slovenske subjekte, kolikor takega potrdila ponudnik ne more pridobiti pa lastno izjavo overjeno pri notarju s katero pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja, da ima plačane davke in prispevke v skladu s predpisi države, v kateri ima sedež). Potrdilo ne sme biti starejše od 30 dni od datuma odpiranja ponudb. Dokazilo se predloži v izvorniku ali overjeni kopiji.

- Dokazila o osebni/finančni sposobnosti:
  - ustrezen BON obrazec, ki izkazuje bonitetno oceno najmanj SB 5. Obrazec ne sme biti starejši od 30 dni od datuma odpiranja ponudb. Dokazilo se predloži v izvorniku ali overjeni kopiji.
  - potrdila vseh bank, kjer ima ponudnik odprt poslovni račun, ki izkazuje, da v zadnjih 180 dneh od dneva izdaje potrdila ni imel blokirane nobenega transakcijskega računa. Ponudnik, ki ima sedež v Republiki Sloveniji, lahko potrdila poslovnih bank nadomesti s fotokopijo ustreznega BON obrazca, ki ga izda AJPES, iz katerega je razvidno izpolnjevanje pogoja, da v zadnjih 180 dneh od dneva izdaje potrdila ni imel blokirane nobenega transakcijskega računa. Potrdila ne smejo biti starejša od 30 dni od datuma odpiranja ponudb.
  - izjava ponudnika – nahaja se na obrazcu iz Priloge II,
    - da se nad njim ni uveden ali začel postopek prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije ali drug postopek, katerega namen ali posledica je prenehanje poslovanja, v skladu s predpisi države, v kateri ima sedež;
    - da je poravnal vse zapadle obveznosti do Občine Brda.
- Dokazilo o plačani varščini.
- Parafiran in podpisan vzorec najemne pogodbe (s parafiranjem najemne pogodbe na vsaki strani, ponudnik potrjuje, da soglašajo s predlagano vsebino najemne pogodbe in da jo bo sklenil z najemodajalcem – Priloga III).

Vsi obrazci morajo biti podpisani s strani ponudnika oziroma osebe, ki zakonito zastopa ponudnika, datirani in žigosani.

Vsak izbrani najemnik si mora pred začetkom obratovanja zagotoviti vsa potrebna dovoljenja za zakonito obratovanje na svoje stroške in na svoje tveganje.

## 8. Rok za oddajo ponudb

Ponudbe bodo štejele za pravočasne, če prispejo na naslov organizatorja Zavod za turizem, kulturo, mladino in šport Brda, Dobrovo, Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo, **najkasneje do 9. 6. 2026 do 12. ure**, ne glede na to, ali so oddane na pošto ali pa jih ponudniki oddajo osebno.

Kasneje prejete ponudbe bo organizator neodprte vrnil ponudnikom. Komisija pri upravljavcu ne bo upoštevala nobenih sprememb in/ali dopolnitev po poteku roka za oddajo ponudb.

## 9. Merila

Upravljavec bo prejete ponudbe ocenil po naslednjih merilih:

- višina ponujene najemnine
- izkazane izkušnje iz področja turizma
- izkazane izkušnje iz področja gostinske dejavnosti
- vizija razvoja in izvajanja dejavnosti

Kot najugodnejša bo izbrana tista ponudba, ki bo prejela skupno največ točk (najvišje možno število točk je 100), pri čemer se seštejejo točke po posameznih merilih, ki se ugotovijo na naslednji način:

- ponujena najemnina – max 70 točk

Točke, ki jih posamezni ponudnik prejme v okviru merila »ponujena najemnina«, se določijo po naslednji enačbi:

$$T_N = \frac{N_P}{N_{P-\max}} \cdot 70$$

TN – točke v okviru merila »ponujena najemnina«

NP – višina ponujene mesečne najemnine ponudnika, ki se ocenjuje

NP-max – najvišja ponujena mesečna najemnina glede na prejete ponudbe

Točke v okviru tega merila se izračunajo na 2 decimalki natančno.

Ponujena najemnina ne sme biti nižja od **1.585,00 EUR mesečno**.

- izkazane izkušnje na področju turizma – max 8 točk

Upravljavca bo priznal točke ponudniku, ki bo izkazal, da ima že izkušnje na področju turizma, pri čemer bo upošteval naslednje kriterije:

Ponudnik je v zadnjih petih letih pred objavo razpisa sodeloval s turističnimi podjetji/organizacijami pri organiziranju turističnih dogodkov in/ali vzporednih aktivnosti, ki k temu sodijo. Ponudnik naj navede dejanski obseg sodelovanja s turističnimi (hotelskimi, prevozniki, itd.) podjetji/organizacijami, tako domačimi, kot tujimi.	Za vsako izkazano referenco bo ponudniku priznana 1 točka, vendar skupno največ 2 točki.
Ponudnik je v zadnjih petih letih pred objavo razpisa organiziral ali sodeloval pri organiziranju vsebinske aktivnosti, primernih za manjši gostinski lokal (npr. degustacije vin, tematski večeri, predstavitve lokalnih ponudnikov, "aperitivo" programi, manjši kulturni vložki, poslovna druženja), z namenom povečanja obiska in pestrosti ponudbe.	Za vsako izkazano referenco bo ponudniku priznana 1 točka, vendar za vsako posamezno aktivnost (degustacije vin, tematski večeri, predstavitve lokalnih ponudnikov, "aperitivo" programi, manjši kulturni vložki, poslovna druženja) največ skupno 2 točki ter po tem merilu skupno največ 6 točk.

- izkazane izkušnje iz področja gostinske dejavnosti – max 2 točki

Upravljavec bo priznal točke ponudniku, ki bo izkazal, da ima izkušnje na področju vodenja oz. upravljanja gostinskega obrata s primerljivim konceptom (npr. vinoteka, wine bar, aperitivo bar, tapas bar, deli bar, manjši bistro z razširjeno ponudbo prigrizkov), pri čemer bo ponudnikom dodelil točke po naslednjih kriterijih:

Kriterij	Število točk
Ponudnik je vsaj 5 let dejansko vodil oz. upravljal (kot nosilec dejavnosti) gostinski obrat s primerljivim konceptom (npr. vinoteka, wine bar, aperitivo bar, tapas bar, deli bar, manjši bistro z razširjeno ponudbo prigrizkov).	Za vsako izkazano referenco se ponudniku dodeli 1 točka, vendar skupaj največ 2 točki.

- vizija razvoja in izvajanja dejavnosti – max 20 točk

Ponudniki morajo pripraviti vizijo delovanja predmeta najema kot celota, vključno z razvojem spremljevalne dejavnosti, pri čemer mora upoštevati povečanje prepoznavnosti in razvojnih možnosti kulturnega spomenika Vipolže – Vila Vipolže in kraja ter povečanje števila obiskovalcev v obnovljenem in revitaliziranem objektu. Vizijo razvoja bo ocenila strokovna komisija pri upravljavcu, ki bo posamezni predstavljeni viziji dodelila od 0 do 20 točk glede na:

- predstavljen program in vizijo razvoja na področju kulinarike s poudarkom na sledečem:
  - o **ponudba vin v vinskem baru, na katerem naj bo poseben poudarek glede na to, da je predmet najema na vinorodnem področju, mora obsegati briška vina in ostala vina v naslednjem razmerju (vsaj 70 % briških vin, do 30 % vin je lahko iz drugih vinorodnih okolišev Slovenije ter držav EU),**
  - o jedilni list vključuje tudi lokalne jedi in lokalne sestavine ter se v čim večji meri prilagaja sezoni - priložiti jedilni list z opisom in slikovnim materialom posamičnih jedi,
  - o priprava, ponudba in postrežba jedi temelji tako na lokalni kot mednarodni tipiki in naj bo čimbolj sodobno interpretirana,
  - o ponudnik naj navede oblačilni videz strežnega osebja – priložiti opis, zaželen tudi slikovni material,
  - o ponudnik naj priloži slikovno gradivo opreme in drobnega inventarja (pribor in podobno), ki se bo uporabljal,
  - o pri ponudbi naj bodo v čim večji meri upoštevane razne inovativne (torej ne iz tujine prekopicirane) rešitve,
  - o ponudnik naj navede, kako bo zagotovil znanje in informiranost strežnega ter kuharskega osebja o jedeh ter njihovih zgodbah.

**Za dokazovanje zgoraj navedenih meril (razen cene) mora ponudnik za obrazcem Priloga II Ponudba priložiti vso ustrezno dokumentacijo, ki izkazuje resničnost navedb in vsebino poslov, ki se navajajo kot referenčni.**

**Prav tako mora priložiti lastno vizijo razvoja in izvajanja dejavnosti.**

## 10. Odpiranje ponudb

Odpiranje ponudb bo 9. 6. 2026 ob 13.00 uri in bo javno. O izvedbi javnega odpiranja ponudb se vodi zapisnik, ki vsebuje podatke v skladu z 18. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Ponudniki, ki ne bodo izpolnjevali pogojev iz 7. točke ali bodo oddali nepopolno dokumentacijo, bodo po sklepu komisije, ki bo vodila javno odpiranje ponudb, izločeni.

Organizator si pridržuje pravico, da postopek javnega odpiranja ponudb prekine za nedoločen čas, v primeru, da bi se izkazalo, da je treba preveriti resničnost in verodostojnost predložene dokumentacije ali preveriti obstoj drugih podatkov, ki so pomembni za pravilno izvedbo postopka.

**V primeru več najugodnejših ponudb** (se pravi, da bo več ponudb prejelo enako število točk v skladu z gornjimi merili) bo organizator te ponudnike pozval k pogajanju in predložitvi nove ponudbe, pri čemer jih bo pozval, naj predložijo novo ponudbo, ki se ne sme spremeniti v nobenem drugem delu, razen v višini ponujene najemnine. Višina ponujene najemnine se v novi ponudbi lahko samo zviša. V primeru nižje oz. nižanja ponudbe bo organizator upošteval predhodno dano ponudbo. V primeru, da k pogajanju pozvani ponudniki zvišajo vrednost ponujene najemnine na višino, da bo tudi po prejemu novih ponudb več ponudb ekonomsko najugodnejših, bo organizator ponudnike pozval k ponovni predložitvi ponudb. Organizator bo postopek pogajanj ponovil tolikokrat, dokler ne bo prejel ene najugodnejše ponudbe. oziroma dokler nihče od ponudnikov ne bo več pripravljen zvišati ponujene najemnine. V tem primeru bo izbral ponudbo z največjim številom točk pri merilu ponujena najemnina; če tudi na podlagi tega dopolnilnega merila organizator ne bo mogel izbrati enega ponudnika, pa bo med izenačenimi najugodnejšimi ponudniki opravil javni žreb.

Ponudniki bodo o izbranem najugodnejšem ponudniku obveščeni po poteku roka za oddajo ponudb.

## 11. Ustavitev postopka

Postopek se lahko skladno z veljavno zakonodajo kadar koli do sklenitve pravnega posla ustavi. V tem primeru imajo ponudniki pravico do povrnitve stroškov v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije. Drugi stroški (priprave ponudbene dokumentacije, sodelovanje v postopku, ogledi ipd.) ponudnikom, ne glede na razlog ustavitve postopka, ne bodo povrnjeni.

## 12. Protikorupcijsko določilo

Vsak ponudnikov poskus, da vpliva na obravnavo ponudnikov ali odločitev o izbiri, bo imel za posledico njegovo izločitev. Enako velja za poizkuse vplivanja na delo in odločitve komisije, ki vodi postopek. V času razpisa organizator in ponudnik ne smeta pričenjati in izvajati dejanj, ki bi v naprej določila izbor določenega ponudnika. V času od izbire ponudbe do pričetka veljavnosti pogodbe, ponudnik ne sme pričenjati dejanj, ki bi lahko povzročila, da pogodba ne bi pričela veljati ali ne bi bila izpolnjena. V primeru ustavitve postopka nobena stran ne sme pričenjati in izvajati postopkov, ki bi otežili razveljavitev ali spremembo odločitve o izbiri.

### **13. Sklenitev pogodbe**

Izbrani ponudnik je dolžan v roku 15 dni po sprejemu odločitve o izbiri skleniti pravni posel, ki je predmet postopka.

V kolikor izbrani ponudnik v roku 15 dni po sprejemu odločitve o izbiri ne podpiše pogodbe, se kot sankcija za odstop od podpisa pogodbe zadrži njegova varščina.

### **Organizator javnega zbiranja ponudb**

Zavod za turizem, kulturo, mladino in  
šport Brda  
Tina Novak Samec, direktorica

## PODATKI O PONUDNIKU

Naziv ponudnika:

---

Naslov ponudnika:

---

Identifikacijska številka ponudnika za DDV:

---

Matična številka ponudnika:

---

Št. transakcijskega računa:

---

Banka:

---

Telefon/mobilni telefon:

---

Faks:

---

Elektronska pošta:

---

Pooblaščen oseba za podpis pogodbe:

---

Funkcija pooblaščen osebe za podpis  
pogodbe:

---

Kontaktna oseba:

---

Telefon kontaktne osebe:

---

Elektronska pošta kontaktne osebe:

---

Kraj in datum:

Ponudnik:

Žig in podpis:

<b>PONUDBA</b>
----------------

V postopku oddaje nepremičnine »NAJEM DELA OBJEKTA VIPOLŽE – VILA VIPOLŽE« v najem, dajemo ponudbo, kot sledi:

Številka ponudbe: \_\_\_\_\_

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

**I. Ponudnik:** \_\_\_\_\_

Naslov: \_\_\_\_\_

Matična številka: \_\_\_\_\_

Identifikacijska številka: \_\_\_\_\_

**II. Vrednost ponudbe:**

V skladu z razpisom in razpisno dokumentacijo ponujamo naslednjo najemnino:

Mesečna najemnina:	EUR
--------------------	-----

(z besedo: \_\_\_\_\_ EUR)

Ponujena najemnina ne vsebuje DDV.

**III. Izkušnje na področju turizma**

Pri organiziranju turističnih dogodkov in/ali vzporednih aktivnostih, ki k temu sodijo, smo v preteklih 5 letih sodelovali z naslednjimi turističnimi podjetji/organizacijami:

Turistično podjetje/ organizacija	Aktivnosti	Obdobje sodelovanja

Za vsako od zgoraj navedenih referenc prilagamo za tem obrazcem ustrezna dokazila (npr. sklenjena pogodba, potrdilo naročnika oz. druga ustrezna dokumentacija).

V preteklih 5 letih smo organizirali ali sodelovali pri organiziranju naslednjih vsebinskih aktivnosti, primernih za manjši gostinski lokal (npr. degustacije vin, tematski večeri, predstavitve lokalnih ponudnikov, "aperitivo" programi, manjši kulturni vložki, poslovna druženja), z namenom povečanja obiska in pestrosti ponudbe:

Aktivnost/Dogodek	Lokacija	Datum dogodka

Za vsako od zgoraj navedenih referenc prilagamo za tem obrazcem ustrezna dokazila (npr. sklenjena pogodba, potrdilo naročnika oz. druga ustrezna dokumentacija).

#### **IV. Izkušnje iz področja gostinske dejavnosti:**

V preteklih 5 letih smo dejansko vodili oz. upravljali (kot nosilec dejavnosti) gostinski obrat s primerljivim konceptom (npr. vinoteka, wine bar, aperitivo bar, tapas bar, deli bar, manjši bistro z razširjeno ponudbo prigrizkov) v naslednjih objektih:

Naziv objekta	Naslov	Od - do

Za vsako od zgoraj navedenih referenc prilagamo za tem obrazcem ustrezna dokazila, ki izkazujejo dejansko izvajanje dejavnosti celotno navedeno obdobje.

#### **V. Ponudbeni pogoji:**

1. Veljavnost ponudbe je \_\_\_\_\_ dni (*vsaj 120 dni*) od roka za oddajo ponudb.

2. Seznanjeni smo, da se postopek do sklenitve pogodbe lahko kadar koli ustavi na podlagi odločitve upravljavca nepremičnega premoženja/organizatorja javnega zbiranja ponudb. V tem primeru se ponudnikom povrnejo izključno izkazani stroški za prevzem razpisne dokumentacije.

3. Izjavljamo, da smo v celoti seznanjeni s predmetom, ki je predmet oddaje v najem in da iz tega naslova do upravljavca ne bomo imeli nobenih zahtevkov.

## VI. Druge izjave:

1. Izjavljamo, da zoper nas ni uveden ali začet postopek prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije ali drug postopek, katerega namen ali posledica je prenehanje poslovanja, v skladu s predpisi države, v kateri imamo sedež.
2. Izjavljamo, da imamo poravnane vse davke in prispevke v skladu s predpisi države, v kateri imamo sedež in v skladu s predpisi Republike Slovenije. Izjavljamo, da imamo poravnane vse zapadle obveznosti do Občine Brda
3. Izjavljamo, da v zadnjih 180 dneh od dneva izdaje potrdila nismo imeli blokirane nobenega transakcijskega računa.
4. Izjavljamo, da imamo bonitetno oceno SB 5 ali boljšo.
5. Izjavljamo:
  - da prevzemamo osebno odgovornost za resničnost vseh podatkov v ponudbi in za verodostojnost kopij dokumentov z vsemi možnimi posledicami;
  - da smo zanesljivi, sposobni upravljanja, imamo izkušnje in zaposlene, ki so sposobni izvesti ponujeno v naši ponudbi;
  - da smo seznanjeni s pogoji iz objave javnega zbiranja ponudb in razpisne dokumentacije ter jih v celoti sprejemamo;
  - sprejemamo vsebino pogodbe o najemu nepremičnin kar potrjujemo tudi s parafo priloge.

Kraj in datum:

Ponudnik:

Žig in podpis:

### PRILOGE:

- Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih (v RS ga izdaja Finančna uprava Republike Slovenije)
- Dokazilo o vplačani varščini
- BON obrazec
- v kolikor podatek o neblokadi računov ne izhaja iz predloženega BON obrazca, potrdila vseh bank, kjer ima ponudnik odprt poslovni račun

Zavod za turizem, kulturo, mladino in šport Brda, Dobrovo, Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo v Brdih, matična številka: 3738027000, davčna številka: SI 29021995, ki ga zastopa direktorica Tina Novak Samec

(v nadaljevanju: zavod ali najemodajalec)

OBČINA BRDA, Dobrovo, Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo v Brdih, matična številka: 5881781000, davčna številka: SI 58633391, ki jo zastopa Franc Mužič, župan

(v nadaljevanju: Občina)

in

---

---

---

(v nadaljevanju: najemnik)

skleneta naslednjo

### **NAJEMNO POGODBO**

#### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata in soglašata, da:

- so bile zavodu oddane v upravljanje nepremičnine z ID znakom: 2287-529/0-0 (skupaj s stavbo z ID znakom 221), 2287-530/0-0 in 2287-531/0-0 in 2287-532/1-0 na podlagi Pogodbe o oddaji dela kulturnega spomenika Vipolže – Vila Vipolže (EDŠ 820) v upravljanje št. C3340-26-156008 (v nadaljevanju: pogodba o upravljanju);
- je Ministrstvo za kulturo v skladu s pogodbo o upravljanju dalo pisno soglasje za oddajo posameznih delov nepremičnin, ki so mu dana v upravljanje, in sicer tistih, ki so predmet te pogodbe;
- je zavod izvedel postopek oddaje nepremičnine v najem v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/18 in nasl.);
- je bil razpis za zbiranje ponudb objavljen na spletni strani zavoda;
- občina Brda pristopa k tej pogodbi kot ustanoviteljica zavoda;
- je najemnik oddal najugodnejšo ponudbo v skladu z merili, postavljenimi v javnem razpisu.

#### 2. člen

Predmet oddaje v najem je posamezni del nepremičnine kulturnega spomenika Vipolže – Vila Vipolže, in sicer restavracija, kavarna, zunanja terasa in spremljajoči servisni prostori v objektu

kulturni spomenik Vipolže – Vila Vipolže, evidentiran v registru kulturne dediščine s šifro EŠD:820; parc.št. 529 in 530, k.o. Vipolže, kot bo podrobneje opredeljeno v nadaljevanju. Objekt ima uporabno dovoljenje št. 351-161/2014/22.

Predmet najema predstavljata predstavlja funkcionalno zasnovo v objektu kulturni spomenik Vipolže – Vila Vipolže z naslednjimi površinami:

1. PRITLIČJE v skupni izmeri 367,34 m<sup>2</sup>, od tega:
  - Večnamenski prostor 62,65 m<sup>2</sup>
  - Kavarna 65,98 m<sup>2</sup>,
  - Shramba kavarne 12,46 m<sup>2</sup>,
  - Sanitarije kavarne 20,25 m<sup>2</sup>,
  - terasa pred kavarno 206,00 m<sup>2</sup> (samo levo od vhoda).

Prostori se oddajajo v najem z opremo kot je to določeno v prilogi 1 najemne pogodbe, drobni inventar in ostalo opremo za gostinsko dejavnost, potrebno za izvajanje dejavnosti, mora priskrbeti najemnik na svoje stroške, pri čemer mora pred tem, pri izboru drobnega inventarja in ostale opreme pridobiti soglasje najemodajalca. Najemniku se omogoči souporaba avle, dvigala in skupnih hodnikov in stopnišča za dostop do prostorov, ki so predmet najema.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da lahko najemnik za določene termine najame in uporabi tudi Klet in Zunanjo ploščad pred kletjo oziroma druge prostore in opremo v Vili Vipolže, ki sicer nista predmet najema po tej pogodbi, po predhodnem soglasju najemodajalca in po vsakokrat veljavnem ceniku najemodajalca.

Najemnik si je imel možnost predmet pogodbe ogledati, zato se šteje, da so mu znane lokacija, lega, opremljenost in druge lastnosti nepremičnine in opreme ter iz tega naslova nima nobenih zahtevkov zoper najemodajalca. Najemnik najema po načelu »videno-najeto«, in sicer ne glede na okoliščino če je ogled po lastni izbiri opustil.

Ime funkcionalne zasnove, ki predstavlja restavracijo, kavarno, zunanjo teraso in spremljajoče servisne prostore in pod katerimi se ta trži, je »Vila Vipolže«. Najemnik mora to ime uporabljati in ga ne sme spremeniti, lahko pa k njemu s soglasjem najemodajalca doda svoje ime oz. druge sestavine.

Primopredaja prostorov in predaja ključev se opravi po sklenitvi te pogodbe s primopredajnim zapisnikom.

### 3. člen

Najemodajalec daje, najemnik pa sprejme v najem celoten predmet najema in opremo iz 2. člena te pogodbe, in sicer pod pogoji in na način, določen s to pogodbo.

Najemnik za opravljanje dejavnosti v nepremičnini, ki je predmet najema po tej pogodbi, opremo, ki je ob podpisu te pogodbe ni v objektu, kupi sam na lastne stroške (na primer drobni inventar, stole, mize, hladilne omare za vina ipd.), pri čemer mora pred tem, pri izboru drobnega inventarja in ostale opreme pridobiti soglasje najemodajalca. Kupljena oprema ostane last najemnika tudi po prenehanju te pogodbe, če se pogodbeni stranki ob prenehanju ne dogovorita drugače.

#### 4. člen

Najemno razmerje se sklepa za določen čas, in sicer za obdobje 5 let od dne sklenitve te pogodbe, tj. ko jo podpišeta obe stranki oz. zadnja od njih.

Najemnik je dolžan pričeti z izvajanjem gostinske dejavnosti najkasneje 30 dni po primopredaji prostorov. Mesečno najemnino začne najemnik plačevati od dne sklenitve te pogodbe.

#### 5. člen

Pogodbeni stranki ob prevzemu objekta, ki je predmet najema po tej pogodbi, sestavita primopredajni zapisnik, iz katerega izhaja stanje objekta, oprema objekta, stanje merilnikov na vseh merilnih napravah, na katerih se ugotavlja poraba obratovalnih stroškov.

Vsi obratovalni stroški do prevzema bremenijo najemodajalca, od podpisa prevzemnega zapisnika naprej pa v celoti bremenijo najemnika po tej pogodbi.

Najemnik sme opravljati izključno gostinsko dejavnost. Katerakoli dovoljenja/soglasja ali drugo od pristojnih organov in institucij, potrebna v skladu z veljavnimi predpisi za opravljanje dejavnosti najemnika v objektu, je dolžan pridobiti izključno najemnik na svoje stroške.

#### 6. člen

Najemnik bo za najem po tej pogodbi plačeval mesečno najemnino v višini \_\_\_\_\_ EUR. Cena ne vključuje DDV. Najemodajalec izstavi račun do vsakega 10. v mesecu za tekoči mesec. Rok plačila je 8 dni od izstavitve računa na transakcijski račun št. SI56 0110 0600 8379 659 odprt pri Banki Slovenije Ljubljana. V primeru zamude je najemnik dolžan plačati zakonske zamudne obresti. Plačilo najemnine v navedenem roku je bistvena sestavina najemne pogodbe.

Višina najemnine se usklajuje z letno višino rasti življenjskih stroškov, in sicer decembra vsako leto za prihodnje leto, za uskladitev se uporabi indeks rasti življenjskih stroškov iz obdobja preteklih 12 mesecev. Najemodajalec obvesti najemnika o novi višini najemnine glede na indeks rasti življenjskih stroškov do konca decembra vsako leto. Pogodbeni stranki se dogovorita, da zaradi uskladitve najemnine ni potrebno sklepati aneksa k tej pogodbi.

#### 7. člen

Najemnik je dolžan predmet najema (vključno s pritiskinami: instalacijami, vgrajeno opremo in opremo iz priloge 1 te pogodbe) uporabljati s skrbnostjo dobrega gospodarja. Vse stroške rednega/tekočega vzdrževanja plača izključno najemnik in v nobenem primeru ne bremenijo najemodajalca in jih najemodajalec tudi ni dolžan v nobenem primeru povrniti najemniku.

Redna vzdrževalna dela pomenijo izvedbo manjših popravil in del na predmetu najema kot so prepleskanje, popravilo vrat, oken in podobno ter s katerimi se ne spreminja zmogljivost inštalacij, opreme in tehnoloških naprav, ter se ne posega v konstrukcijo objekta/prostorov in tudi ne spreminja zmogljivosti, velikosti, namembnosti in zunanje videza objekta.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da je investicijsko vzdrževanje v izključni domeni Ministrstva za kulturo v skladu s 1. členom pogodbe o upravljanju. Pogodbeni stranki ugotavljata, da je

Vila Vipolže kot celota zaščiten kulturno spomenik z zakonsko predpisanimi določili varovanja kulturne dediščine. Kršenje kulturno-varstvenih določil s strani najemnika je razlog za takojšnje prenehanje te pogodbe.

Najemnik v najetih prostorih ne bo izvedel nobenih preureditvenih del ali adaptacij brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca in Zavoda za varstvo kulturne dediščine, v kolikor se to zahteva. Najemnik z vlaganji ne pridobi nikakršne lastninske ali druge pravice na prostorih, niti nima pravice do povračila vlaganj med ali po prenehanju pogodbe.

Pogodbeni stranki se izrecno dogovorita, da najemnik v celoti nosi med drugim naslednje stroške rednega vzdrževanja in izvajanja popravil predmeta najema:

- stroške kontrole in servisiranja ter obveznega pregledovanja vseh plinskih naprav do opreme (vzdrževanje opreme je obveznost in strošek najemnika);
- pleskanje oziroma ustrezna površinska zaščita vgrajene opreme, manjših mizarskih del in oljnih površin v prostorih, ki so predmet najema (vse po predhodnem soglasju z najemodajalcem);
- redni pregledi, čiščenje in servisiranje električnih in plinskih naprav, bojlerjev, štedilnikov, kuhinjskih nap in drugih naprav ter opreme;
- čiščenje, odmašitve in vzdrževanje iztočnih pip, baterij, umivalnikov, pomivalnih korit, kopalnih kadi, prh, pomivalnikov, talnih sifonov, straniščnih školjk, sedežnih WC desk in izplakovalnih kotličkov ter druge opreme;
- dnevno čiščenje prostorov in opreme.

Najemnik je dolžan za najete prostore in prostore v souporabi plačevati tudi vse obratovalne stroške, ki nastanejo v času najema, in sicer po razdelilniku v odstotnem deležu na celotno kvadraturu v objektu. Obratovalni stroški zajemajo zlasti:

- električno,
- odvoz smeti (komunalni stroški),
- vodo,
- hlajenje in gretje,
- čiščenje dostopnih poti, parkirnih prostorov, zelenih površin, živih mej in dreves (obrezovanje), ograj, ter drugih naprav, ki spadajo k stavbi,
- stroške pošte in stacionarne telefonije,
- storitve zagotavljanja dostopa do medmrežja, uporabe elektronske pošte, vzdrževanja spletnih strani ipd.,
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča za del, ki so predmet najema,
- čiščenje zračnikov,
- popravila ključavnic, samozapiral, okovja oken in vrat in zamenjava razbitih stekel, v kolikor je povzročitelj škode neznan,
- stroški sanitarnih pregledov, dezinfekcije in deratizacije,
- vzdrževanje vseh priključkov na skupne instalacije stavbe, kot so dotoki in odtoki vode, električne, plinske, dimovodne, prezračevalne, ogrevalne, klimatske, radijske, televizijske, telefonske, računalniške, požarnovarnostne in druge instalacije,
- druge obratovalne stroške.

Obratovalne stroške plačuje najemnik mesečno na podlagi izstavljenih faktur najemodajalca ali zunanjih dobaviteljev.

#### 8. člen

Ob prenehanju najemnega razmerja se zapisniško ugotovi stanje vseh merilnih naprav, na podlagi katerih se plačujejo obratovalni stroški. Najemnik je dolžan plačati vse obratovalne stroške glede na stanje merilnih naprav ob prenehanju najemnega razmerja, ne glede na to, da bi bile fakture, izstavljene s strani dobaviteljev pred tem, nižje.

Najemnik je ob prenehanju najemnega razmerja dolžan najemodajalca obvestiti o vseh sklenjenih pogodbah z dobavitelji in operaterji dobrin, ki predstavljajo obratovalne stroške za predmet najema. V primeru sklenjenih dolgoročnejših naročniških pogodb (pogodb, ki presegajo čas najema po tej pogodbi) je najemnik dolžan prevzeti morebitne stroške predčasnih prekinitev takšnih pogodb, če se najemodajalec odloči, da blaga ali storitev po teh pogodbah ne potrebuje več.

Najemnik je dolžan po prenehanju pogodbenega razmerja vrniti prostore, ki so predmet najema, v stanju, kot so bili ob prevzemu, s primerljivo opremo in z enako razporeditvijo v prostoru, ob upoštevanju normalne izrabe. Prostori so lahko spremenjeni le v okviru dovoljenih posegov v skladu s to pogodbo.

#### 9. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da je najemnik dolžan na lastne stroške zavarovati nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, in vso pripadajočo opremo, za vse rizike, ki izhajajo iz njegove odgovornosti, in za preostale rizike, ki ne izvirajo iz njegove sfere (požar, poplave, izliv vode, potres ipd.). Vsi riziki bremenijo najemnika.

Zavarovalno polico sklepa najemnik, ki sam izbere zavarovalnico. Zavarovalna polica je vinkulirana v korist Republike Slovenije. Zavarovanje je dolžan najemnik zagotavljati za celotno obdobje veljavnosti te pogodbe.

V primeru popolnega uničenja predmeta najema po tej pogodbi se ta pogodba prekine z dnem nastopa takšnega škodnega dogodka.

V primeru delne škode na predmetu najema po tej pogodbi se najemodajalec zaveže omogočiti najemniku uporabo prejete zavarovalnine za vzpostavitev predmeta najema v prejšnje stanje, in sicer takoj po prejemu zavarovalnine.

Najemnik je v primeru škodnega dogodka ne glede na to, ali je zavarovan ali ne, ter ne glede na to, ali gre za delno škodo ali za popolno uničenje predmeta najema, dolžan zavarovati vse dokaze, pridobiti dokumentacijo o škodnem dogodku, potrebno za vložitev odškodninskega zahtevka ter o nastopu škodnega dogodka pisno obvestiti najemodajalca. Posledice neizpolnitve obveznosti iz tega odstavka zaradi kakršnih koli razlogov so izključni riziko najemnika.

Najemnik je dolžan najkasneje v 10 (desetih) dneh od sklenitve pogodbe izročiti najemodajalcu bančno garancijo za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti v višini 10.000,00 EUR z veljavnostjo za čas veljavnosti pogodbe in dodatnih 30 dni.

Zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti lahko najemodajalec unovči, če najemnik:

- ni pričel izvajati svojih pogodbenih obveznosti v roku in v skladu z določili te pogodbe;
- ni izpolnil svojih pogodbenih obveznosti v skladu z določili te pogodbe;
- ni pravočasno izpolnil svojih pogodbenih obveznosti v skladu z določili te pogodbe;
- ni pravilno izpolnil svojih pogodbenih obveznosti v skladu z določili te pogodbe;
- je prenehal izpolnjevati svoje pogodbene obveznosti v skladu z določili te pogodbe;
- v drugih primerih, ki jih določa pogodba.

V primeru unovčitve zavarovanja za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti mora najemnik predložiti v roku 10 (desetih) dni od unovčitve novo zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti v enaki višini kot unovčeno.

V kolikor najemodajalec pristane na podaljšanje roka, najemodajalec ne bo unovčil zavarovanja za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti pod pogojem, če najemnik zagotovi podaljšanje predloženega zavarovanja za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti do novega roka.

Nepreklicno in brezpogojno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti mora po vsebini ustrezati vzorčnemu obrazcu garancije na prvi poziv po Enotnih pravilih za garancije na poziv (EPGP-758).

Unovčenje zavarovanja za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti ne odvezuje najemnika od njegove obveznosti povrniti najemodajalcu škodo v višini zneska razlike med višino dejanske škode, ki jo je najemodajalec zaradi neizpolnjevanja obveznosti najemnika iz te pogodbe utrpel, in zneskom iz unovčene garancije.

#### 10. člen

Najemnik ima pravico do uporabe objekta in opreme, ki je predmet te pogodbe. Poleg pravnega in pravočasnega plačevanja obveznosti po tej pogodbi se najemnik obvezuje tudi, da:

- bo v objektu, ki je predmet te pogodbe, izvajal gostinsko dejavnost, in bo del objekta, ki ga je prevzel v najem, deloval v celoti,
- bo izpolnjeval vse zakonske in ostale predpise v zvezi z izvajanjem dejavnosti in pri uporabi prostorov,
- bo pogodbeno dogovorjene obveznosti opravil strokovno, pravilno in kvalitetno, vestno, pošteno in skladno s pogodbo,
- bo poskrbel za odvoz vseh odpadkov, ki nastanejo pri njegovem obratovanju v prostorih najemodajalca, vključno z odvozom organskih odpadkov in odpadnih olj,
- bo zagotovil dnevno in večerno ponudbo, prilagojeno zahtevnejšim obiskovalcem,
- bo za obratovalni čas pridobil soglasje najemodajalca in Občine Brda,

- bo zagotovil celoletno izvajanje gostinske dejavnosti, in sicer v času pomladno-poletne sezone, t.j. 1.4. - 31.10., najmanj 5 dni na teden, od tega nujno petek, sobota in nedelja; v času zimske sezone, tj. 1.11. - 31.3., pa najmanj 4 dni na teden, od tega nujno sobota in nedelja oz. v skladu s potrebami najemodajalca,
- bo odprl lokal in zagotoviti izvajanje gostinske dejavnosti tudi izven urnika obratovanja, kadar najemodajalec v objektu organizira dogodek in o tem najemnika predhodno obvesti v razumnem roku,
- bo zagotovil dnevno čiščenje najetih prostorov in opreme,
- bo pri vzdrževanju uporabljal izključno originalne rezervne dele,
- ne bo posegal v integriteto infrastrukture,
- ne bo vnašal umetniških del in ne bo montiral ali kako drugače posegal v stene/strop ali tla ter konstrukcijo objekta ter ne bo spreminjal namembnost, velikosti in zunanjšega videza objekta,
- predmeta najema ne bo dajal v podnajem,
- bo enkrat letno omogočil najemodajalcu pregled prostorov najema z namenom, da se ugotovi, ali uporablja prostore v skladu s to pogodbo,
- bo omogočil najemodajalcu letni popis osnovnih sredstev.

Najemnik je dolžan povrniti vso škodo, ki jo povzroči sam ali njegovi zaposleni/njegovo osebje ali nastane v zvezi z opravljanjem njegove dejavnosti v in na objektu Vipolže – Vila Vipolže ali v okolici objekta najemodajalca ali tretjim osebam, in sicer v roku 30 dni od dneva, ko je zapisniško ugotovljena.

#### 11. člen

Najemnik je v zvezi z opravljanjem gostinske dejavnosti v okviru svojega programa razvoja in opravljanja dejavnosti, ki ga je predložil v svoji ponudbi v postopku iz 3. alineje 1. člena te pogodbe, dolžan zagotoviti:

- ponudbo vin v vinskem baru, na katerem naj bo poseben poudarek glede na to, da je predmet najema na vinorodnem področju, naj obsega briška vina in ostala vina v naslednjem razmerju (vsaj 70 % briških vin, največ 30 % vin iz drugih vinorodnih okolišev Slovenije in držav EU), pri čemer mora najemnik pridobiti soglasje Konzorcija Brda glede uvrstitve in izbora briških vin na vinsko karto,
- osebje s primernim oblačilnim videzom in brežhibno osebno higieno,
- osebje, ki odlično pozna vsa sodobna pravila evropskega bontona, pravila vedenja slovenskega kulturnega okolja skupaj s poznavanjem pravil drugih kulturnih okolij,
- osebje, ki brežhibno obvlada slovenski jezik in vsaj dva tuja jezika (italijanščina in angleščina, zaželeno tudi nemščino), pri čemer mora biti vedno na voljo vsaj osebje, ki pozna, poleg slovenskega jezika, angleški in italijanski jezik,
- število osebja mora biti zadostno za izvajanje dejavnosti,
- jedilni list, ki vključuje tudi lokalne jedi in lokalne sestavine ter se v čim večji meri prilagaja sezoni,
- pripravo, ponudbo in postrežbo jedi, ki temelji na lokalni kot mednarodni tipiki in mora biti sodobno interpretirana,
- strežno in kuharsko osebje mora biti informirano o jedeh ter njihovih zgodbah,
- ponudbo, ki obsega tople in hladne brezalkoholne pijače in napitke,
- pripravo hrane na lokaciji in samo za to lokacijo,
- uporabo sveže hrane in sestavin ter dnevno pečenegega peciva.

Najemnik mora k sestavi jedilnih listov, ponudbi hrane in pijač pridobiti soglasje najemodajalca.

Najemnik mora pri organizaciji lastnih dogodkov odprtega tipa za splošno javnost ali zasebnih zabav o tem vsaj 1 mesec vnaprej obvestiti najemodajalca, da pridobi predhodno soglasje najemodajalca k temu, pri čemer mora biti soglasje podano tudi k temu, v katerih prostorih se bodo priložnostni dogodki izvajali.

V primeru civilnega obreda poroke si Občina Brda pridržuje pravico pri izboru vina, ki je predmet zdravice, in najemnik mora izbor zagotoviti in postreči (in torej v ta namen zagotoviti tudi osebje).

## 12. člen

Najemnik je dolžan na zahtevo najemodajalca:

- sodelovati pri organizaciji dogodkov v Vili Vipolže v okviru svoje ponudbe - sodelovanje zajema pripravo predlogov pogostitve gostov, ki je primerno posameznemu dogodku in vključuje tudi vinsko ponudbo ter nato izvedbo z najemodajalcem usklajenega predloga. V ta namen je dolžan zagotoviti ustrezne kadrovske in druge kapacitete. V okviru navedenega sodelovanja je najemnik dolžan dopustiti najemodajalcu v primeru dogodkov širšega pomena po predhodni najavi, da servisne prostore in/ali zgornjo teraso Vile Vipolže uporabljajo tudi drugi ponudniki gostinskih storitev in vinarji ter jih tako najemnik koristi skupaj z drugimi ponudniki gostinskih storitev in vinarji.
- v primeru prireditve na zgornji terasi Vile Vipolže (levo teraso, ki je predmet najema) po predhodnem dogovoru z najemodajalcem oziroma organizatorjem uskladiti svojo ponudbo s karakterjem dogodka, kar pomeni zlasti omejitev strežbe, če narava prireditve terja takšen režim.

Najemodajalec je dolžan najemnika o dogodku iz prejšnjega odstavka obvestiti najmanj 30 dni pred dogodkom in se z njim dogovoriti, kaj so naloge najemnika.

Storitve najemnika in najemodajalca v skladu s tem členom niso vključene v ceno najema in druga plačila po tej pogodbi. Pogodbeni stranki se o plačilu dogovorita ob vsakem dogodku ločeno, v vsakem primeru pa najemnik plača najemodajalcu za vsak dogodek, pri katerem najemnik sodeluje s svojo gostinsko ponudbo:

- 10 % cene storitve najemnika za posamezni dogodek v primeru, ko dogodek v Vilo Vipolže pripelje najemodajalec,
- 5 % cene storitve najemnika za posamezni dogodek v primeru porok, poročnih slavij in poročnih obredov, neodvisno od tega, ali je dogodek v Vilo Vipolže pripeljal najemodajalec,

pri čemer se plačili iz zgornjih alinej medsebojno ne izključujeta.

V skladu z 11. členom pogodbe o upravljanju mora najemodajalec spoštovati zavezo, da če bi Ministrstvo za kulturo želelo samo organizirati določen dogodek v prostorih, ki so predani v upravljanje najemodajalcu, potrebno takšno zahtevo Ministrstva za kulturo obravnavati prednostno, k čemur se zaveže tudi najemnik.

## 13. člen

Pogodba preneha s potekom najemnega obdobja. Pogodba lahko v vsakem trenutku preneha tudi na podlagi sporazuma.

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev prostorov ob vsakem času:

- če najemnik tudi po njegovem opominu uporablja prostore v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- če Ministrstvo za kulturo in najemodajalec ne podaljšata pogodbe o upravljanju oz. skleneta primerljive pogodbe in najemodajalec zaradi tega nima več pravice oddajati prostorov, ki so predmet najema po tej pogodbi, v najem;
- če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost, in zato prostor sam potrebuje.

Odstop je pisen, s priporočeno pošiljko. Najemniku se vroča na njegovem sedežu, naslovu objekta, ki je predmet najema ali drugem naslovu, kjer posluje.

V primeru odstopa je najemnik dolžan izprazniti najete poslovne prostore v stanju, kot jih je sprejel, v roku 8 (osmih) delovnih dni po prejemu izjave o odstopu od te najemne pogodbe in poravnati vse obveznosti iz naslova te najemne pogodbe.

Najemnik je dolžan najemodajalcu v primeru, da odstopi od pogodbe zaradi razlogov na strani najemnika, plačati tudi pogodbeno kazen v višini 10 % najemnine, ki bi jo moral plačati do poteka rednega trajanja najema, vendar ne manj kot 1 mesečno najemnino. Pogodbena kazen se plača ne glede na dejansko nastalo škodo. V primeru, da je škoda, ki nastane najemodajalcu, višja od pogodbene kazni, je najemnik dolžan najemodajalcu povrniti tudi razliko med pogodbeno kaznijo in dejansko škodo.

V primeru prenehanja te pogodbe obveznost plačila najemnine preneha z iztekom zadnjega dne v mesecu zapisniškega prevzema, v katerem je najemnik izročil ključe prostorov, ki jih je predhodno izpraznil v smislu, da je odstranil svojo opremo ter jih izpraznil v stanje kot jih je sprejel. Za primer zamude z izročitvijo se stranki dogovorita, da je najemnik za vsak dan zamude dolžan plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 100,00 EUR. Če najemnik ne preda ključev izpraznjenih prostorov, je dolžan kriti stroške skladiščenja predmetov in morebitno uničenje le-teh.

Za plačilo pogodbene kazni lahko naročnik unovči zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

#### 14. člen

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

1. pridobitev posla ali
2. za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali

3. za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
4. za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku ali organizaciji iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku;

je **nična**.

15. člen

Na strani najemodajalca je skrbnik te pogodbe \_\_\_\_\_,  
dosegljiv na e-naslovu: \_\_\_\_\_ ali na tel. št. \_\_\_\_\_.

Na strani najemnika je skrbnik te pogodbe \_\_\_\_\_, dosegljiv  
na e-naslovu: \_\_\_\_\_ ali na tel. št. \_\_\_\_\_.

16. člen

V primeru, da se spremeni upravljavec nepremičnin, ki so predmet najema, to na obstoj pogodbe ne vpliva.

17. člen

Ta pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe stranki oz. zadnja od njiju, in stopi v veljavo pod odložnim pogojem, da najemnik predloži zavarovanje za dobro izvedbo pogodbeni. Sestavljena je v 4 enakih izvodih, od katerih prejme vsaka stranka po dva izvoda.

Pogodbeni stranki si bosta vse spore po tej pogodbi prizadevali rešiti po mirni poti, v primeru spora pa se dogovorita, da je pristojno sodišče po lokaciji prostorov.

Brda, \_\_\_\_\_

Zavod za turizem, kulturo,  
mladino in šport Brda

Tina Novak Samec  
direktorica

OBČINA BRDA

Franc Mužič  
župan

\_\_\_\_\_  
(najemnik)

## OPIS NEPREMIČNINE

Vila Vipolže, kulturni spomenik državnega pomena, je bil v preteklih letih s pomočjo evropskih sredstev ter investicijo Ministrstva za kulturo celovito obnovljen. Renesančna vila z zelo pestro in dolgo zgodovino, ki sega v 12. stoletje se ponaša s 1.400 m<sup>2</sup> notranjih površin in zunanjim parkom z najstarejšimi cipresami v Sloveniji.

Vila danes deluje kot multikulturni center, sodobno opremljeni prostori in tehnika omogočata izvedbo pestrega nabora dogodkov, od kulturnih prireditev, do srečanj, simpozijev, poročnih obredov, poročnih zabav, izobraževanj, delavnic, konferenc in raznih korporativnih dogodkov. Kavarna ter klet s kuhinjo omogočata vrhunsko pogostitev, 6 apartmajev v mansardi pa zagotavlja udobne nastanitvene kapacitete.

Klet, pritličje z recepcijo, kavarno, protokolarno sobo in razstavno sobo, ter konferenčna dvorana Piano Nobile omogočata izvedbo dogodkov s kapaciteto do 500 ljudi po celotnem objektu z zunanjima terasama.

Obnovljena vila je vrata odprla v oktobru 2015, od takrat se je v objektu zvrstilo preko 500 večjih dogodkov, med najodmevnejšimi so bili trilateralno srečanje predsednikov treh držav Slovenije, Hrvaške in Avstrije, srečanje ministrov za kulturo zahodnega Balkana ter evropskih komisarjev, srečanje predsednice Slovenije ter predsednika Italije, srečanje častnih konzulov Republike Slovenije pod pokroviteljstvom Ministrstva za zunanje zadeve, razni koncerti, razstave in opere svetovno znanih izvajalcev in umetnikov, poslovni dogodki itd.

Vila Vipolže je tudi poročni prostor.

## NASLOVNICA

### POŠILJATELJ:

---

---

---

---

### NE ODPIRAJ – DOKUMENTACIJA

Javno zbiranje ponudb:

»NAJEM DELA OBJEKTA VIPOLŽE –  
VILA VIPOLŽE«

Rok za oddajo:

**8. 5. 2026 do 12. ure**

(izpolni vložišče prejemnika):

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

Ura prispetja: \_\_\_\_\_

Zaporedna št.: \_\_\_\_\_

Podpis: \_\_\_\_\_

### NASLOVNIK:

Zavod za turizem, kulturo, mladino in  
šport Brda  
Dobrovo, Trg 25. maja 2

5212 Dobrovo v Brdih

SLOVENIJA