

Javni zavod Sotočje Medvode
Ostroviharjeva ulica 4
1215 Medvode

Datum: 7. 11. 2025
Številka: P1.221.1.25

Na podlagi 52. člena in druge točke prvega odstavka 65. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 - ZORR, v nadaljevanju ZSPDLS-1) ter 19. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18, v nadaljevanju Uredba) izdajam direktor Javnega zavoda Sotočje Medvode, Aleš Kalan, naslednjo

NAMERO O SKLENITVI NEPOSREDNE POGODBE

1. Javni zavod Sotočje Medvode (v nadaljevanju upravljavec), Ostroviharjeva ulica 4, 1215 Medvode, je na podlagi Pogodbe o uporabi in upravljanju objektov, naprav, opreme in drugih sredstev zavoda, št. 422-24/2016-1 z dne 12.5.2017 in s pripadajočimi aneksi upravljavec stavbe na parc. št.356/3, 357/5 in 357/3 k.o., ki v naravi predstavlja Kulturni dom, ki se nahaja na naslovu: Cesta ob Sori 13, Medvode. Del objekta je tudi poslovni prostor v gostinske namene, kavarana.
2. Upravljavec objavlja to namero z namenom **oddaje kavarne v najem** za izvajanje gostinskih storitev za obdobje enega leta, predvidoma od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2028.
3. **Opis kavarne**, njena površina, opremljenost in stanje se nahaja v Prilogi 1.
4. **Ogled kavarne** in pridobitev dodatnih informacij o predmetu pravnega posla je možno **dne 10. 11. 2025 med 10.00 in 11.00 in 14.11. 2025 med 13.30 in 14.30 uro**. Zainteresirana oseba se predhodno najavi na elektronski naslov kultura@zavodsotocje.si. **Potrdilo o ogledu je obvezna priloga Ponudbe**.
5. Kontaktna oseba upravljavca za sklenitev pravnega posla je **Aleš Kalan**, telefon **041821591**, elektronski naslov ales@zavodsotocje.si
6. Rok za oddajo ponudbe je 20 dni od objave te namere, in sicer **27.11.2025 do 12.00 ure na elektronski naslov info@zavodsotocje.si**.
7. **Ponudba** mora vsebovati naslednje sestavine:
 - a. Podatki o ponudniku (naziv, sedež, davčna, matična številka, ime in priimek zakonitega zastopnik, ime in priimek in elektronski naslov kontaktne osebe za predmetni postopek)
 - b. Predlog vrednosti mesečne najemnine - najemnina ne sme biti nižja od 250,00 EUR, po 44. členu ZDDV-1 oproščeno plačila DDV)
 - c. Predlog koncepta in opreme kavarne
 - d. Predlog spremljevalnega programa kavarne
 - e. Predlog celostne grafične podobe kavarne
 - f. Predlog gostinske ponudbe in cenika kavarne
 - g. Predlog rednega obratovalnega časa

- h. Predstavitev osebja ponudnika z opisom delovnih izkušenj (ime in priimek, CV ter delovne izkušnje)
 - i. Predstavitev referenc ponudnika na gostinskem področju in na področju organizacije kulturnih dogodkov
 - j. Predlog posebnih ugodnosti za upravljavca
 - k. potrdilo o ogledu.
8. **Najemnina** se plačuje mesečno vnaprej, in sicer **do 5. dne v mesecu za tekoči mesec** na transakcijski račun upravljavca št. SI56 0127 1600 0000 277, voden preko Banke Slovenije.
9. **Najemnik je dolžan spoštovati naslednje pogoje upravljavca pri najemu kavarne:**
- i. upoštevanje zakonskih in podzakonskih predpisov s področja delovnega prava, varnosti in zdravja pri delu, zdravstvenega in socialnega varstva
 - ii. zagotavljanje pogojev za varnost in zdravje pri delu,
 - iii. zagotavljanje upoštevanja vseh predpisov s področja opravljanja gostinske dejavnosti, omejevanja porabe alkohola, omejevanja uporabe tobačnih in povezanih izdelkov, javnega reda in miru, sistema HACCP, obratovalnega časa,
 - iv. zagotavljanje obratovalnega časa kavarne najmanj 5 dni tedensko v skupni količini najmanj 40 ur tedensko in najmanj 11 mesecev v letu
 - v. zagotavljanje dostopa do dvorane prek kavarne v primeru javnih prireditev in najemov dvorane kulturnega doma v primeru predavanj z obiskovalci tudi v času izven rednega obratovalnega časa kavarne
 - vi. izvajanje gostinske dejavnosti ob dogodkih v Kulturnem domu Medvode in za potrebe upravljavca v kavarni ali drugje,
 - vii. obrazložitev predloga imena kavarne in uskladitev z upravljavcem,
 - viii. uporaba elementov CGP Javnega zavoda Sotočje Medvode, na podlagi katerih izhaja neposredna povezava z upravljavcem oziroma obrazložitev novega predloga,
 - ix. redno vzdrževanje in čiščenje kavarne in drugih prostorov, ki jih uporablja najemnik, ter redno vzdrževanje in servisiranje opreme kavarne,
 - x. zagotavljati upravljavcu dostop do prostorov kavarne zaradi zagotavljanja požarne varnosti ipd.,
 - xi. uskladitev programa in gostinske ponudbe kavarne z upravljavcem,
 - xii. ob predstavah in prireditvah v dvorani zagotavljati primerno jakost glasnosti v kavarni, da se ne moti izvedbe produkcij v dvorani,
 - xiii. izvajati gostinsko dejavnost, prilagojeno na okolico in kulturno dejavnost, ki se izvaja v dvorani (aktivnosti, ponudba, hrup...),
 - xiv. sodelovati pri soorganizaciji kulturnih dogodkov z upravljavcem,
 - xv. gostinsko dejavnost in program kavarne uskladiti s programom upravljavca in jo najaviti vsaj 10 dni pred izvedbo, pri čemer je potrebno pridobiti dovoljenje upravljavca,
 - xvi. v primeru, da upravljavec ali lastnica prostorov, Občina Medvode, za izvedbo prireditve ali aktivnosti potrebuje prostore Kulturnega doma Medvode, imata prednostno pravico pred uporabo najemnika, pri čemer upravljavec najavi termin najkasneje 7 dni pred dnevom prireditve ali aktivnosti,
 - xvii. zagotoviti izvajanje obstoječih programov upravljavca,
 - xviii. pristopiti ter ravnati z opremo in infrastrukturo kot dober gospodar (npr.: premična knjižna zbirka);
 - xix. vsakršen poseg v prostor kavarne mora biti predhodno pisno odobren s strani upravljavca (z izjemo drobnega inventarja za opravljanje gostinske dejavnosti, npr. kozarci, skodelice, ipd),

- xx. redna odpoved s strani vsake stranke je dopustna z 2 mesečnim odpovednim rokom, rok prične teči prvega dne v mesecu, ki sledi mesecu, v katerem je odpoved podana,
- xxi. plačilo varščine v višini dveh mesečnih najemnin v EUR skupaj z DDV, v roku 3 dni po sklenitvi pogodbe, sicer se pogodba šteje za razvezano,
- xxii. v primeru zamude pri plačilu najemnine ima upravljavec možnost odpovedati pogodbo z odpovednim rokom 1 meseca,
- xxiii. zagotavljanje ponudbe in dejavnosti na nivoju, primernem za izvajanje kulturne dejavnosti upravljavca,
- xxiv. zagotavljati urejenost osebja in njihove uniforme v stilu koncepta kavarne (jasno prepoznavno oblačilo oziroma dodatki)
- xxv. zagotavljanje primerne jakosti glasbe ob dogodkih in v času rednega obratovanja kulturnega doma;
- xxvi. zagotavljati ustrezen in primeren izbor glasbe kavarne, ki je skladna z dejavnostjo upravljavca,
- xxvii. zagotavljanje popestritve programa kavarne z občasno izvedbo kulturnih ali drugih podobnih prireditev (najmanj ena na dva meseca) v dogovoru z upravljavcem,
- xxviii. zagotavljati veliko izbiro časopisov in revij, v dogovoru z upravljalcem,
- xxix. zagotavljati ponudbo manjših prigrizkov in sladic,
- xxx. zagotavljati ureditev terase, ki deluje od meseca marca do novembra oziroma v skladu z odločitvijo upravljavca glede na vremenske razmere,
- xxxi. sodelovati z upravljavcem pri oblikovanju vizualne podobe kavarne,
- xxxii. zagotavljati stalnega skrbnika pogodbe,
- xxxiii. Elementi opreme prostorov in naprave, ki jih bo najemnik uporabljal za obratovanje gostinskih programov in gostinskih objektov, morajo zadoščati vsem zakonskim predpisom za obratovanje gostinske dejavnosti ter sanitarno-tehničnim pogojem samostojno in pravočasno pridobiti vsa dovoljenja za delovanje kavarne,
- xxxiv. izvesti vse prijave in plačevati nadomestilo za uporabo avtorskih in sorodnih pravic preko SAZAS in/ali IPF,
- xxxvi. sprotno obveščanje upravljavca o vsaki okoliščini, ki vpliva ali bi lahko vplivala na njuno razmerje ali samo kavarno,
- xxxvii. skrbeti za kavarno, opremo in inventar kot dober gospodar,
- xxxviii. najemnik bo dolžan delovati trajnostno in bo pri delu uporabljal okolju prijazne materiale ter bo skrbel za ločevanje odpadkov in jih odnašal na zbirno mesto;
- xxxix. najemnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v poslovni prostor, niti ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj;
 - xl. odgovarjati za vso škodo, ki nastane zaradi ravnanj ali opustitev ravnanj najemnika ali oseb, za katere je najemnik odgovoren po splošnih pravilih o povračilu nastale škode,
 - xli. pred oddajo ponudbe je obvezen ogled lokacije;
 - xlii. prostori se oddajo po sistemu videno - najeto.

10. v primeru, da bo zainteresiranih oseb več, bo upravljavec po prejemu njihovih ponudb z njimi opravil pogajanja o ceni in o drugih pogojih pravnega posla.

Merilo za izbor sestavljajo naslednji kriteriji:

ZŠ	Kriterij	Opis	Delež	Izračun
1	Najemnina	Skupna letna najemnina v EUR z vključenim DDV	20 točk	Ponudnik, ki ponudbi najvišjo najemnino, dobi 20 točk, ostali sorazmerno manj. $\text{Št. točk} = (\text{najemnina ponudnika} / \text{najvišja ponujena najemnina}) * 20 \text{ točk}$
2	Koncept in oprema	Ponudnik opiše, izriše, kakšen koncept delovanja in postavitve ter opreme kavarne si predstavlja	25 točk	25 točk = predlog je v celoti skladen s potrebami upravljavca, ustrezen in primeren na dejavnost in kapacitete prostora 15 točk = predlog je delno skladen s potrebami upravljavca, delno ustrezen in delno primeren na dejavnost in kapacitete prostora 0 točk = predlog ni skladen s potrebami upravljavca, ni ustrezen in ni primeren na dejavnost in kapacitete prostora
3	Spremljevalni program	Najmanj en program/dogodek na mesec, ki mora biti skladen s programom upravljavca	20 točk	20 točk = spremljevalni program je skladen s programom upravljavca, izvede se vsaj 1 program/dogodek na mesec 15 točk = spremljevalni program je skladen s programom upravljavca, izvede se vsaj 1 program na dva meseca 10 točk = spremljevalni program je skladen s programom upravljavca, izvede se vsaj 1 program na tri mesece 5 točk = spremljevalni program je skladen s programom upravljavca, izvede se vsaj 1 program na štiri mesece 0 točk = spremljevalni program ni skladen s programom upravljavca in / ali se ne izvede vsaj 1 program na tri mesece
4	Gostinska ponudba in cenik	Pestrost, primernost in cenovna ustreznost ponudbe	15 točk	15 točk = Ponudba je zelo pestra in primerna, cene so zelo primerne, redni delovni čas je zelo primeren 10 točk = Ponudba je pestra in primerna, cene so primerne, redni delovni čas je primeren 5 točk = Ponudba je običajna, cene so primerne, redni delovni čas je primeren 0 točk = Ponudba ni primerna, cene niso primerne, redni delovni čas ni primeren
6	Kakovost personala	Upoštevanje se izkušnje personala, osebnostna primernost	10 točk	10 točk = personal je zelo primeren 5 točk = personal je delno/zadovoljivo primeren 0 točk = personal ni primeren
7	Reference	Dosedanje izkušnje ponudnika gostinsko dejavnostjo organizacije kulturnih dogodkov z in	10 točk	10 točk = vsaj tri reference kavarniške dejavnosti in vsaj tri na kulturnem področju 5 točk = vsaj dve referenci na obeh področjih 1 točka = vsaj ena referenca na obeh področjih 0 točk = nima referenc

11. Namera o sklenitvi neposredne pogodbe se objavi na spletni strani upravljavca dne 7.11.2025 in bo objavljena 20 koledarskih dni.
12. Upravljavec ali organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, lahko postopek do sklenitve pravnega posla ustavi brez obrazložitve.

Priloge:

- Priloga 1: Opis in seznam opreme kavarne



Aleš Kalan, direktor

