

Krajevna skupnost Kanal
Gradnikova ulica 3
5213 Kanal

Na podlagi 49., 51. in 62. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 , Krajevna skupnost Kanal, objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO GOSTINSKEGA LOKALA V NAJEM

Razpis za najem poslovnega prostora »Fontana« v centru Kanala

Razpisovalec: Krajevna skupnost Kanal, Gradnikova ulica 3, 5213 Kanal, ki jo zastopa Anton Škodnik (v nadaljevanju: najemodajalec), lastnik poslovnega prostora.

1. Predmet razpisa

Predmet oddaje v najem je poslovni prostor **Fontana**, Trg Svobode 21, Kanal, prostor v skupni izmeri **125,75 m²** površine. Nahaja se na parceli št.11, k.o. 2269 Kanal in se oddaja z namembnostjo: prostor je namenjen gostinski dejavnosti (bar ter priprava in strežba hrane).

Izbrani ponudnik, ki bo sklenil najemno pogodbo za gostinski objekt, bo zaradi funkcionalne povezanosti gostinskega objekta in tlakovane terase upravičen skleniti tudi najemno pogodbo za del nepremičnine s parc. št. 502/5, k.o. 2269 – Kanal, katere del v naravi predstavlja tlakovana talna terasa v izmeri 50 m². Najem tlakovane terase se uredi z ločeno pogodbo z lastnikom te nepremičnine.

Predmet najema predstavlja nepremičnina-poslovni prostor, ki obsega naslednje prostore:

Prtljčje:	
lokal	29,70 m ²
skladišče pijač	4,90 m ²
WC ženski	2,70 m ²
WC moški	3,00 m ²

1.nadstropje:	
lokal	28,17 m ²
stopnice	1,53 m ²

Mansarda:	
lokal	23,50 m ²

stopnice	5,25 m ²
----------	---------------------

Letni vrt:	
	27,00 m ²

VSE SKUPAJ.....125,75 m²

Prostori se oddajo v najem brez opreme, ostalo opremo in drobni inventar, ki so potrebni za izvajanje dejavnosti, mora priskrbeti najemnik na svoje stroške, pri čemer mora pridobiti soglasje najemodajalca.

Najemno razmerje se sklepa za določen čas, za obdobje pet (5) let (s 6 mesečnim odpovednim rokom) z možnostjo podaljšanja, pri čemer se obveznosti najemnika in višina najemnine razlikujejo po obdobjih kot določeno v 5. točki tega javnega zbiranja ponudb.

2. Možnost ogleda

Vsak zainteresiran ponudnik si ima možnost prostore, ki se oddajajo v najem, predhodno ogledati. Ogled ni pogoj za oddajo ponudbe. Potencialni ponudniki se za ogled dogovorijo po e-pošti: krajevna.skupnost.kanal@gmail.com.

Ogled na lokaciji nepremičnine, ki se oddaja v najem, bo izveden po potrjenem predhodnem dogovoru.

3. Varščina

Ponudniki morajo pred oddajo ponudbe na račun Krajevne skupnosti Kanal: TRR 0124-4645 0805 608 plačati varščino v višini 1.500,00 EUR najkasneje do 10.6.2026: namen nakazila je »javno zbiranje ponudb Fontana - varščina«.

Izbranemu ponudniku se bo plačana varščina vštela v najemnino, ostalim neizbranim ponudnikom pa 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.

4. Pogoji za oddajo ponudb

- pisna ponudba mora obsegati ponudnikove podatke, če je ponudnik fizična oseba (ime in priimek, stalno prebivališče, kontakt, EMŠO, davčna številka);
- ponudnikovo firmo in sedež, če je ponudnik pravna oseba (vključno z matično številko, davčno številko oz. ID številko za DDV);
- izpis iz Poslovnega registra RS za samostojne podjetnike posameznike oziroma izpis iz sodnega registra za pravne osebe (ki ne sme biti starejši od 30 dni, šteto od dneva prejema ponudbe);
- ponujeno višino mesečne najemnine, ki ne sme biti nižja od objavljene izhodiščne najemnine;
- predlog ponudbe hrane in pijače;
- načrt organizacije dela za poletno in zimsko sezono, ter vizija celotnega poslovanja lokala;

(Pogoji obratovanja za aktivno poletno sezono (1. 5. – 30. 9.):

- *Urn timer odprtja lokala, bo skladen z predhodnim dogovorom s KS Kanal,*
- *Obvezna ponudba **toplih obrokov v obdobju aktivne sezone,***
- *Redna ponudba pijače in ostalih gostinskih storitev.*

V obdobju celotne aktivne poletne sezone 2026 ter do 1. 5. 2027 zadostuje ponudba pijače ter gostinskih storitev brez toplih obrokov.

(Pogoji obratovanja za pasivno zimsko sezono (1. 10. – 30. 4.):

- *Urn timer odprtja lokala, bo skladen z predhodnim dogovorom s KS Kanal,*
- *Ponudba toplih obrokov v zimski sezoni po predhodnem dogovoru z KS Kanal,*
- *V ostalih dneh se nudi osnovna gostinska ponudba.))*
 - dokazila o poravnanih obveznostih do države (dokument ne sme biti starejši od 30 dni);
 - reference ter izkušnje iz področja gostinstva;
 - dokazilo o plačani varščini;
 - izjavo ponudnika, da je seznanjen in se strinja s pogoji navedenimi v razpisu.

5. Najemnina

Višina najemnine se razlikuje glede na dve različni obdobji trajanja najemnega razmerja.

1. obdobje traja od sklenitve pogodbe do dne 31. 3. 2027 in za to obdobje znaša izklicna mesečna najemnina znaša **100,00 EUR**.

2. obdobje traja od dne 1. 4. 2027 do izteka najemne pogodbe in za to obdobje znaša izklicna mesečna najemnina **800,00 EUR**.

Ponudnik mora v ponudbi navesti ponujeno mesečno najemnino za obe obdobji posebej. Ponujena najemnina ne sme biti nižja od izklicne najemnine za posamezno obdobje.

Najemnina ne vključuje najemnine za teraso ob vodnjaku.

Najemnina ne vključuje stroškov obratovanja (poraba električne energije, poraba vode, komunalne storitve ipd.), ki so breme najemnika.

Višina najemnine se letno usklajuje z indeksom povprečne rasti cen življenjskih potrebščin. Uskladi se v mesecu januarju.

6. Rok in način za oddajo ponudb

Ponudbe bodo štejele za pravočasne, če prispejo v pisni obliki po pošti ali osebno na naslov KS Kanal do 15.6.2026.

Zaprta ovojnica mora biti označena: »*NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM LOKALA FONTANA*«.

Ponudbe, ki bi prispele po poteku roka za oddajo ponudb ne bodo upoštevane in bodo neodprte vrnjene ponudnikom..

Ponudba mora vsebovati vse zahtevane podatke, ki so zabeležene v 4.točki tega javnega zbiranja ponudb. Nepopolne ponudbe se lahko izločijo.

7. Merila za izbor

KS Kanal bo pri izboru najemnika upoštevala:

- višino ponujene najemnine
- izkazane izkušnje in reference ponudnika;
- kakovost in konkurenčnost predložene gostinske ponudbe;
- osebna predstavitev;
- organizacijo dela in vizijo poslovanja.

8. Merila za ocenitev in izbor

Ponudbe se ocenjujejo na podlagi naslednjih meril. Merila so oblikovana tako, da zagotavljajo strokovno, transparentno in zakonito izbiro najprimernejšega najemnika

1. Višina ponujene najemnine (20 točk)

- upošteva se skupna ponderirana vrednost najemnine za celotno obdobje, pri čemer se 1. obdobje najema (tj., do 31. 3. 2027) upošteva z utežjo 20%, 2. obdobje najema (od dne 1. 4. 2027 do izteka najema) pa z utežjo 80%;
- največ (20 točk) prejme ponudnik z najvišjo skupno ponderirano najemnino, ostali ponudniki pa prejmejo točke po formuli (ponujena najemnina / najvišja ponujena najemnina) × 20

2. Izkušnje in reference ponudnika (0–20 točk)

- več kot 5 let izkušenj vodenja gostinskega lokala kot lastnik, najemnik ali poslovodja: 20 točk
- 2–5 let izkušenj: 15 točk
- manj kot 2 leti izkušenj: 10 točk
- brez relevantnih izkušenj: 0 točk

Ponudnik mora kot dokazilo predložiti pogodbe, izpisek iz AJES ali potrdila delodajalca, ki izkazujejo obdobje in vrsto dejavnosti.

3. Kakovost ponudbe hrane, pijače in koncept lokala (0–20 točk)

- Raznovrstna (vsaj 5 različnih skupin jedi, npr. mesne, vegetarijanske, sezonske, prigrizki ipd.), jasna (logično razdeljen, cenovno opredeljen) in lokalno obarvana ponudba + predstavljen koncept (npr. družinski lokal, kavarna, bistro ipd.): 20 točk
- solidna, a osnovna ponudba: 10 točk
- omejen ali nejasen koncept: 5 točk

Ponudnik mora kot dokazilo predložiti vsaj okvirni predlog menija in opis koncepta lokala z navedbo ciljne skupine, identitete lokala in stila ponudbe.

4. Organizacija dela in poslovni načrt (0–20 točk)

- jasen kader (število zaposlenih, njihove vloge), urniki, delitev odgovornosti, finančni načrt: 20 točk
- delno predstavljen načrt: 10 točk
- slabo pripravljen ali nepopoln načrt: 0 točk

Ponudnik mora kot dokazilo predložiti opis organizacije dela in okvirni poslovni/finančni načrt z realnim in preglednim opisom (ne zahteva se kompletnega načrtovanja poslovnega plana).

5. Osebna predstavitev in primernost za delo z lokalno skupnostjo (0–20 točk)

- izkazana profesionalnost, komunikativnost, kulturno ravnanje, zanesljivost: 20 točk
- povprečna predstavitev: 10 točk
- neprimerna komunikacija ali neprepričljiv vtis: 0 točk

Skupno možno število točk: **100**.

Ocenjevanje se izvede na podlagi zgoraj določenih kriterijev. Vsak član komisije poda oceno, končna ocena pa je povprečje vseh ocen. Komisija vodi zapisnik z utemeljitvijo dodeljenih točk.

9. Odpiranje ponudb

Odpiranje ponudb bo potekalo javno na sedežu KS Kanal in bo potekalo dne 18.6.2026.

Prispele prijave bo obravnavala petčlanska komisija, imenovana s strani KS Kanal.

Komisija ob odprtju preveri formalno popolnost ponudb. O izidu odpiranja se pripravi zapisnik, ki je na voljo vsem ponudnikom na zahtevo.

10. Način izvedbe razgovora

Svet KS Kanal povabi izbrane ponudnike na osebni razgovor, na katerem ocenjuje njihovo primernost.

- Na razgovoru se preveri:
 - resnost namere,
 - razumevanje lokalnega okolja,
 - sposobnost komuniciranja,
 - profesionalen odnos,
 - skladnost vizije s potrebami kraja.
- Ocenjevanje razgovora se opravi po merilu št. 8.

11. Izid razpisa

KS Kanal izda sklep o izboru najemnika. Ponudniki bodo s sklepom o izbiri obveščeni najkasneje v roku 8 dni po poteku roka za oddajo ponudbe.

Z izbranim ponudnikom bo sklenjena najemna pogodba takoj, ko bo potekel rok za pritožbe.

Če izbrani ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku, bo KS Kanal sklenila pogodbo z naslednjim najugodnejšim ponudnikom. Najemna pogodba bo sklenjena za določen čas.

12. Drugi pogoji razpisa

Krajevna skupnost Kanal si pridržuje pravico, da, ne glede na ostala določila javnega razpisa, brez katerih koli posledic zase in/ali za kogarkoli v okviru katerega pooblastil nastopajo:

- ne izbere nobenega od ponudnikov in kadarkoli ustavi postopek oddaje nepremičnine in sklenitev pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov (varščina),
- kot najugodnejšega ponudnika po Javnem razpisu ne izbere nobenega od ponudnikov,
- kadarkoli popravi in/ali dopolni predlog najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa in posledično ta popravljen/ali dopolnjen predlog najemne pogodbe postane priloga Javnega razpisa, namesto prejšnjega,
- po prejemu ponudb z izbranimi ponudniki izvede dodatna pogajanja.

O neuspelem javnem zbiranju ponudb se obvesti ponudnike v osmih dneh od odpiranja prispelih ponudb.

Kanal, 25.5.2026

Anton Škodnik
Predsednik Sveta KS Kanal

