



Številka: 3521-12/2025-2

Datum: 10. 10. 2025

Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina, v skladu z določbami 64. člena v povezavi z 49. in 51. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18) in 20. člena v povezavi z 16. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/18), objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB

ZA ODDAJO NEPREMIČNINE - STAVBE IN LETNEGA VRTA V NAJEM

1. IME IN SEDEŽ NAJEMODAJALCA IN ORGANIZATORJA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB:

Občina Ajdovščina, cesta 5. maja 6a Ajdovščina.

2. PREDMET NAJEMA:

Predmet najema je stavba št. 444, površine 43,68 m², v naravi Stolp št. 12, na naslovu Lokarjev drevored 8, 5270 Ajdovščina, ki stoji na parceli 481/2 k. o. 2392 Ajdovščina in letni vrt ob stavbi del parc. št. 481/1 k. o. 2392 Ajdovščina in del parc. št. 481/2, v izmeri 20,00 m².

Občina Ajdovščina bo izvedla javno zbiranje ponudb z objavo javnega zbiranja ponudb, ki se objavi na spletni strani Občine Ajdovščina. Izklicna mesečna najemnina za prostor bo določena na podlagi cenitve.

Najemno razmerje se bo sklenilo s ponudnikom, ki bo zbral največ točk (podrobneje v točki 10).

Najemno razmerje se bo sklenilo za določen čas petih let.

3. NAMEMBNOST PROSTORA:

Prostor se oddaja za izvajanje dejavnosti prodaje in promocije tipičnih lokalnih pridelkov in izdelkov ter izdelkov domače in umetnostne obrti iz Vipavske doline. Ponudnik mora v prostoru, ki je predmet najema, zagotoviti ponudbo vin vinorodnega okoliša Vipavske doline. V primeru, da gostom nudi tudi različne jedi, morajo te sloneti na lokalni kulinariki Vipavske doline.

4. DRUGI POGOJI:

Ponudnik mora dejavnost v prostoru, ki je predmet najema izvajati v obsegu najmanj: ob petkih od 11. do 20. ure oz. od 11. do 22. ure v obdobju od maja do avgusta ob sobotah od 11. do 20. ure oz. od 11. do 22. ure v obdobju od maja do avgusta ob nedeljah od 11. do 20. ure.

5. IZHODIŠČNA MESEČNA NAJEMNINA:

Izhodiščna mesečna najemnina za nepremičnino znaša 7,00 EUR/m² za stavbo in 2,00 EUR/m² za letni vrt ob stavbi, skupaj torej znaša 345,76 EUR (305,76 EUR + 40,00 EUR).

V ceno ni vključen DDV, ki ga plača najemnik v skladu z zakonodajo.

Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati še obratovalne stroške, ki jih plačuje neposredno dobaviteljem, stroške električne energije, stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in stroške premoženjskega zavarovanja ter druge stroške, ki bi nastali pri uporabi najetega prostora.

6. ČAS ZA KATEREGA SE SKLEPA NAJEMNO RAZMERJE:

Nepremičnina se oddaja v najem za določen čas 5 let.

7. POGOJI V ZVEZI S STANJEM IN UREDITVIJO NEPREMIČNINE:

Nepremičnina se oddaja v najem v stanju, v kakršnem je, z vso opremo, ki se nahaja v prostoru. Najemnik ne sme spreminjati prostora, oddati prostora v podnajem in ne sme dovoliti drugim, da opravljajo dejavnost v prostoru brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

8. KOMISIJA

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija Občine Ajdovščina v sestavi:

Barbara Regulj - vodja postopka

Janez Furlan – član

Janja Lazar – članica.

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani ponudniki obveščeni.

9. IZJAVA SKLADNO Z DOLOČILOM 50/7 ČLENA ZSPDSLS-1

Ponudniki morajo najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla podati pisno izjavo o nepovezanosti s člani komisije (objavljena poleg te dokumentacije) v smislu, kot ga določa 50/7 člen ZSPDSLS-1, ki kot povezane osebe šteje:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

V kolikor se sestava komisije zaradi nepredvidenih okoliščin po roku za vplačilo varščine spremeni, poda komisija odločitev o izpolnjevanju pogojev za udeležbo v postopku najugodnejšemu dražitelju, po prejemu nove izjave najugodnejšega dražitelja ter po potrebi preostalih sodelujočih.

10. MERILA ZA IZBOR

Ponudnik bo izbran na podlagi naslednji meril:

- Višina mesečne najemnina,
- urnik obratovanja,
- kakovost ponudbe.

Najvišje število točk, ki jih lahko ponudnik dobi je 100 točk. Izbran bo ponudnik, ki bo v skupnem seštevku zbral največje število točk. V primeru, da bo po takem točkovanju več ponudnikov doseglo isto število točk, bodo s ponudniki, ki bodo prejeli najvišje število točk, opravljena dodatna pogajanja.

Merilo 1: Višina mesečne najemnine (do 70 točk)

Najvišje možno število točk je 70. Ponudnik, ki bo ponujal najvišjo najemnino bo prejel 70 točk, preostali ponudniki z nižjo ponudbo pa po naslednji formuli: število točk = $X/Y \times 70$, pri čemer je X ponujena najemnina posameznega ponudnika, Y pa najvišja ponujena najemnina.

Merilo 2: Urnik obratovanja (do 20 točk)

Najvišje število točk je 20. Komisija bo točke podelila na podlagi skupnega števila obratovalnih dni v letu, te se bo izračunalo glede na seštevke dni v tednu po posameznih mesecih. Ponudnik predlagani obratovalni čas predloži v prijavnem obrazcu.

Ponudnik z najštevilčnejšim odpiralnim časom prejme 20 točk, preostali ponudniki z nižjim seštevkom odpiralnih dni pa po naslednji formuli: število točk = $X/Y \times 20$, pri čemer je X seštevke posameznega ponudnika, Y pa najvišji seštevke dni.

Merilo 3: Kakovost ponudbe (do 10 točk)

Najvišje možno število točk je 10. Ponudnik pestrost svoje ponudbe izkazuje z obrazložitvijo svoje ponudbe v prijavnem obrazcu.

- Ponudnik izkazuje, da bo v ponudno vključil prodajo vin iz vinorodnega okoliša Vipavska dolina: 2,5 točk
- Ponudnik izkazuje, da bo v ponudbo vključil prodajo lokalnih spominkov: 2,5 točk
- Ponudnik izkazuje, da bo v ponudno vključil ponudbo lokalne kulinarike: 2,5 točk
- Ponudnik izkazuje, da bo v ponudno vključil dodatno inovativno ponudbo: 2,5 točk

Ponudnik lahko po oceni pristojne komisije pri merilih 3a, 3b, 3c in 3d prejeme 0 ali 2,5 točk.

11. POTRDLA IN DOKAZILA, KI JIH MORAJO PONUDNIKI PRILOŽITI K PONUDBI:

- obrazec ponudbe,
- program in opis dejavnosti, ki jo bo opravljal v najetem prostoru; navedbo izdelkov, opis kulinarčne ponudbe ter druge relevantne navedbe glede programa, ki jih ponudnik načrtuje izvajati v najetem prostoru,
- predviden obratovalni urnik,

- potrdilo o registraciji za opravljanje dejavnosti za katero se prostor oddaja (prodaja in strežba pijač in hrane ter prodaja in promocija lokalnih pridelkov in izdelkov ter izdelkov domače in umetnostne obrti)
- izjava o nepovezanosti,
- potrdilo o plačilu varščine,
- parafiran vzorec najemne pogodbe;

12. VARŠČINA

Interesenti morajo za udeležbo v postopku javnega zbiranja ponudb najkasneje **30. 10. 2025** vplačati varščino, ki mora znašati najmanj spodaj navedeni znesek (mesečna najemnina): 345,76 EUR na račun Občine Ajdovščina: SI56 0120 1010 0014 597 sklic: 3521-12/2025
Uspelemu ponudniku bo varščina obračunana pri najemnini, neuspelemu pa vrnjena v roku 8 dni od izbire najugodnejšega ponudnika.

13. ODDAJA PONUDB

Ponudniki so dolžni predložiti ponudbe z vso zahtevano razpisno dokumentacijo **v zaprti ovojnici z oznako: NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAJEM NEPREMIČNINE V AJDOVŠČINI**, z oznako **3521-12/2025**, na naslov: Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina, najpozneje do **30. 10. 2025 do 12.00 ure**.

Na ovojnici mora biti naveden naziv in naslov ponudnika. Ponudbe lahko ponudniki v roku za oddajo ponudb oddajo po pošti s priporočeno pošiljko ali osebno v sprejemni pisarni Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina, v času uradnih ur ponedeljek: 8.00-12.00, 13.00-15.00, sreda: 8.00-12.00, 13.00-16.30 in petek: 8.00-12.00.

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

14. OPCIJA PONUDBE

Ponudba mora biti veljavna najmanj 60 dni od dneva odpiranja ponudb, to je od dne 4.11.2025 dalje.

15. ODPIRANJE PONUDB

Odpiranje ponudb, prispelih v roku za oddajo ponudb, bo javno, in sicer v torek dne, 4.11.2025 ob 9.00 uri, v prostorih občine Ajdovščina, mala sejna soba, Gregorčičeva 20, Ajdovščina. Izvedla ga bo s sklepom župana določena komisija.

16. PODROBNEJŠE INFORMACIJE

Zainteresirani najemniki lahko prejmejo podrobnejše Informacije v zvezi najemom in predmetom najema v času uradnih ur občine pri Barbari Regulj, na tel. št. 05 365 9 109 in Janezu Furlanu, na tel. št. 05 365 9 126

Obrazec za pripravo ponudbe, izjava in vzorec najemne pogodbe sta objavljena na spletni strani Občine Ajdovščina.

17. GRAFIČNA PRILOGA

