

**RAZPISNA DOKUMENTACIJA ZA JAVNI RAZPIS Z ZBIRANJEM
PONUDB ZA NAJEM PROSTOROV ZA GOSTINSKO IN TURISTIČNO
DEJAVNOST ZA OBJEKT »PENZION ZAKA« NA NASLOVU
ŽUPANČIČEVA CESTA 9, 4260 BLED**

Bled, maj 2026

Vsebina:

1. Povabilo k oddaji ponudbe	2
1.1. Organizator Javnega razpisa	2
1.2. Pogoji za sodelovanje na Javnem razpisu	2
1.3. Predmet najema.....	3
1.4. Vrsta pravnega posla	3
1.5. Cena in čas trajanja najema	3
1.6. Drugi pogoji javnega razpisa	3
2. Splošni pogoji najema	4
2.1. Dejavnost	4
2.2. Dovoljenja in soglasja pristojnih organov.....	4
2.3. Najemnina in drugi stroški	5
2.4. Vlaganja	6
2.5. Podnajem	7
2.6. Obnova.....	7
2.7. Drugi pogoji.....	8
3. Navodila za izdelavo ponudbe	8
3.1. Jezik.....	8
3.2. Veljavni predpisi.....	8
3.3. Ogled Predmeta najema	9
3.4. Ponudba, varščina, pogajanja	9
4. Vsebina ponudbe	10
4.1. Elementi ponudbe	10
4.2. Izločitveni faktorji.....	11
5. Oddaja in odpiranje ponudb	13
5.1. Oddaja ponudb	13
5.2. Odpiranje ponudb	13
6. Merila za izbiro in izbira najprimernejšega ponudnika	13
6.1. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika	13
6.2. Izbira najprimernejšega ponudnika in podpis pogodbe	15
7. Obrazci za sestavo ponudbe	16

1. Povabilo k oddaji ponudbe

1.1. Organizator Javnega razpisa

Veslaški klub Bled (v nadaljevanju: **VK Bled**), ki je upravljavec Veslaškega centra Bled oziroma Penziona Zaka in ima pridobljeno soglasje in pooblastilo ostalih dveh solastnikov centra oziroma objekta – Občine Bled in Veslaške zveze Slovenije, v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), s tem Javnim zbiranjem ponudb (v nadaljevanju: **Javni razpis**) vabi zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za najem prostorov – gostinsko-turističnega objekta Penzion Zaka na naslovu Župančičeva cesta 9, 4260 Bled za opravljanje gostinske in turistične dejavnosti v skladu in pod pogoji kot to določa ta Javni razpis.

Javni razpis je objavljen na spletnih straneh VK Bled na naslovu www.vkbled.si, Občine Bled na naslovu <https://www.e-bled.si>, Veslaške zveze Slovenije na naslovu www.veslaska-zveza.si in na portalu ponudnikov nepremičnin na naslovu www.nepremicnine.net.

Zainteresirani potencialni ponudniki lahko prevzamejo dokumentacijo v okviru tega Javnega razpisa (v nadaljevanju: Razpisna dokumentacija) na zgoraj navedenih spletnih straneh. Pridobitev Razpisne dokumentacije je brezplačna.

1.2. Pogoji za sodelovanje na Javnem razpisu

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na Javnem razpisu, mora izpolniti vse pogoje za sodelovanje in predložiti ponudbo v vsebini in obliki, kot to določa razpis in je priloga Javnega razpisa.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati člani komisije ter z njimi povezane osebe.

Za povezano osebo se štejejo:

- fizična oseba, ki je s članom komisije v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije 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 v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije delež večji od 50 odstotkov in
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije.

Komisija, ki jo imenuje predsednik VK Bled ob soglasju župana Občine Bled in predsednika Veslaške zveze Slovenije, v postopku izbire najugodnejšega ponudnika ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo izpolnili vseh pogojev za sodelovanje na Javnem razpisu in/ali ki ne bodo predložili ponudbe v vsebini in obliki, kot to določa Javni razpis.

1.3. Predmet najema

Predmet najema, gostinsko turistični objekt Penzion Zaka, se nahaja na naslovu Župančičeva cesta 9, 4260 Bled in v naravi predstavlja gostinsko-turistični objekt s pripadajočim zemljiščem (zemljiškoknjižni podatki ID znak: parcela 426/12, k.o. 2189 Rečica). Predmet najema ima skupno izmero cca. 1.293 m² notranjih zaprtih površin in 400 m² odprte terase ter obsega sledeče prostore:

- restavracijo s kuhinjo, sanitarijami in shrambo
- teraso ob restavraciji
- bar
- teraso ob baru
- 10 penzionskih sob
- sejna soba s sanitarijami (*najemnik zagotovi ekskluzivno in brezplačno uporabo v primeru potreb VK Bled in VZS*)

(v nadaljevanju: Predmet najema).

Predmet najema je v obratovanju pri trenutnem najemniku do 31. 10. 2026.

Predmet najema je opremljen, pri čemer je oprema v lasti trenutnega najemnika, družbe STRATUS INT d.o.o., Župančičeva cesta 9, Bled. Ponudniki se z obstoječim najemnikom lahko neposredno dogovorijo za odkup njegovega dela opreme. Ta del opreme ni predmet tega razpisa, VK Bled pa pri pravnem poslu odkupa opreme ne bo sodeloval in ne bo prevzemal nikakršnih obveznosti oziroma drugih zavez. Ponudniki za odkup opreme lahko obstoječega najemnika kontaktirajo na info@bled-zaka.com. Če se izbrani ponudnik z obstoječim najemnikom ne bo dogovoril o odkupu opreme, bo v najem prevzel delno neopremljeno nepremičnino.

Predmet najema se daje v najem po načelu »videno-najeto«.

1.4. Vrsta pravnega posla

Predmet Javnega razpisa je oddaja Predmeta najema, kot je opredeljen v točki 1.3., v najem z javnim zbiranjem ponudb.

1.5. Cena in čas trajanja najema

Najnižja ponudbena najemnina (tj. izhodiščna najemnina) za Predmet najema znaša **8.153,00 EUR mesečno** brez DDV. Ponudba mora biti dana najmanj v višini izhodiščne najemnine. Ponudniki, ki bodo ponudili nižjo najemnino, bodo izločeni.

Predmet najema se oddaja v najem za nedoločen čas, od 1. 11. 2026 dalje, z odpovednim rokom 6 mesecev, pri čemer nobena stranka najemne pogodbe ne sme odpovedati v prvih petih letih najema.

1.6. Drugi pogoji javnega razpisa

Na Javnem razpisu lahko sodelujejo - oddajo ponudbe za najem pravne in fizične osebe – samostojni podjetniki, ki imajo svoj sedež v Republiki Sloveniji oziroma Evropski uniji. Ustreznost ponudnika in njegove ponudbe se preverja z merili, navedenimi v teh razpisnih pogojih. Ponudnik mora biti v času prijave na razpis registriran za gostinsko ali turistično dejavnost. V primeru da ni in je na razpisu izbran kot najprimernejši ponudnik, mora registracijo

opraviti do datuma sklenitve najemne pogodbe; če tega ne stori, se pogodba ne more skleniti in VK Bled izbere drugega ponudnika.

Ponudnik nosi vse stroške priprave ponudbene dokumentacije in predložitve ponudbe.

VK Bled ni odgovoren za te stroške v nobenem primeru, ne glede na potek in izid razpisnega postopka.

Zainteresirani ponudniki lahko prošnje za dodatna pojasnila v zvezi z Javnim razpisom pošljejo po elektronski pošti na naslov: info@vkbled.si s pripisom »Najem Penziona Zaka«, najkasneje do 7. 6. 2026. Na vprašanja, ki bodo prispela po izteku tega roka, VK Bled ni dolžan odgovoriti.

VK Bled si pridržuje pravico, da, ne glede na ostala določila Javnega razpisa, brez katerih koli posledic zase in/ali za kogar koli, ki zastopa VK Bled v tem postopku:

- kadarkoli do sklenitve pogodbe prekine ali ustavi postopek po Javnem razpisu, ne da bi za to navedel razloge, brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti,
- kot najprimernejšega ponudnika po Javnem razpisu ne izbere nobenega od ponudnikov,
- kadarkoli popravi in/ali dopolni predlog najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa in v posledici ta popravljen in/ali dopolnjen predlog najemne pogodbe postane priloga Javnega razpisa, namesto prejšnjega.

Ponudnik se z oddajo ponudbe strinja tudi z morebitnimi spremembami te najemne pogodbe, ki bi bile potrebne zaradi sklenitve pogodbe v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa.

Vsak ponudnik vlaga ponudbo po Javnem razpisu izključno na lastno tveganje in na lastne stroške. Predmetni Javni razpis oz. njegova vsebina se razlaga kot celota. V primeru neskladja med vsebino predloga najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa in ostalo vsebino Javnega razpisa, velja določilo, ki je ugodnejše za najemodajalca.

2. Splošni pogoji najema

2.1. Dejavnost

Glavna dejavnost v Predmetu najema morata biti gostinstvo in oddajanje turističnih sob v najem (po standardni klasifikaciji dejavnosti 2008 katerikoli od naslednjih podrazredov: 56.101 Restavracije in gostilne, 56.102 Okrepčevalnice in podobni obrati, 56.103 Slaščičarne in kavarne, 56.210 Priložnostna priprava in dostava jedi, 56.290 Druga oskrba z jedmi, 56.300 Strežba pijač oziroma po standardni klasifikaciji dejavnosti 2025 dejavnost I56.11 Dejavnost restavracij ali katerikoli njen podrazred, ter dejavnost 55.100 Dejavnost hotelov in podobnih nastanitvenih obratov), lahko je organizirana tudi druga postranska dejavnost (na primer predavanja, tematski večeri ipd.).

2.2. Dovoljenja in soglasja pristojnih organov

Katerakoli dovoljenja in/ali soglasja od pristojnih organov in institucij, potrebna v skladu z veljavnimi predpisi za opravljanje dejavnosti ponudnika, je dolžan pridobiti izključno ponudnik, na svoje stroške in na svoje tveganje.

2.3. Najemnina in drugi stroški

Izklicna mesečna najemnina znaša **8.153,00 EUR** brez DDV, na podlagi ceni K3 KERN d.o.o. z dne 2. 4. 2026.

Najemnina se usklajuje enkrat letno, in sicer pri obračunu najemnine za mesec januar tekočega leta, na podlagi uradnih podatkov o rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji (inflacija), ki jih objavlja Statistični urad RS (SURS). Uskladitev se izvede po naslednjem ključu:

- prva uskladitev: najemnina se uskladi glede na rast cen v obdobju od meseca sklenitve te pogodbe do vključno decembra preteklega leta.
- nadaljnje uskladitve: vsako naslednje leto se najemnina uskladi glede na rast cen za obdobje zadnjih 12 mesecev (od januarja do vključno decembra preteklega leta).

Tako usklajena najemnina velja celotno koledarsko leto, vse do naslednje uskladitve.

V primeru, da je stopnja letne inflacije za preteklo leto negativna, se najemnina ne revalorizira in se upošteva najemnina v višini predhodnega koledarskega leta.

Predmet najema po trenutni zakonodaji ni predmet obdavčitve z DDV. Če se bo tekom trajanja najemnega razmerja spremenil zakon, tako da bodo najemnine obdavčene z DDV, se znesek tedaj veljavne najemnine poveča za tedaj veljavno stopnjo DDV.

Poleg neto določene najemnine bo dolžan ponudnik plačevati VK Bled tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve, ki se v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi eventualno obračunavajo in plačujejo glede na višino najemnine določene v neto znesku.

Najemnik bo najemnino dolžan plačevati za vsak mesec, za kar mu bo VK Bled izdal ustrezen račun, in sicer vsak 1. delovni dan v mesecu za aktualni mesec najema, z rokom plačila 8 dni. Rok plačila najemnin je bistvena sestavina najemne pogodbe.

Poleg najemnine bo najemnik dolžan plačevati:

- stroške same rabe Predmeta najema (na primer porabe električne energije, vode itd),
- stroške tekočega vzdrževanja Predmeta najema,
- stroške tekočega vzdrževanja opreme (na primer čiščenje, manjša popravila itd.),
- obratovalne stroške, stroške tekočega vzdrževanja in stroške upravljanja pripadajočega zemljišča,
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Ponudnik soglaša, da bo na svoje stroške v pogodbenem obdobju tekoče vzdrževal in popravil prostore, naprave in opremo, ki so predmet tega Javnega razpisa. Najemnik bo na svoje stroške zagotovil popravila prostorov in opreme, ki so potrebna zaradi ravnanja ponudnika ali njegovih zaposlenih, ali zaradi načina uporabe, ki ni v skladu z namenom najema. Normalna obraba stvari je iz te odgovornosti izključena.

VK Bled bo na svoje stroške v pogodbenem obdobju investicijsko vzdrževal objekt, ki je Predmet najema.

Pravice in obveznosti strank glede obratovalnih stroškov in stroškov vzdrževanja bodo podrobneje urejene v najemni pogodbi.

2.4. Vlaganja

Najemnik bo dolžan izvajati vsa vlaganja v poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja. Najemnik bo lahko izvedel spremembe na Predmetu najema samo s predhodnim pisnim soglasjem vseh treh solastnikov. Pisno soglasje vseh treh solastnikov je pogoj za izvedbo vlaganj. Pri zasnovi in izvedbi bo moral upoštevati vse zakonske predpise (predvsem glede varstva pri delu in požarne varnosti) in tehnične omejitve Predmeta najema.

Za dogovorjene spremembe na Predmetu najema bo moral najemnik pridobiti vsa potrebna dovoljenja, plačati vse stroške, prispevke in dajatve ter bo odgovarjal za vso škodo, ki nastane v tej zvezi.

Po zaključku morebitnih del bo moral najemnik VK Bled posredovati PID izvedenih sprememb Predmeta Najema. Najemnik bo moral pridobiti vsa potrebna zakonska potrdila o ustreznosti izvedenih sprememb.

Najemnik z izvedbo sprememb na Predmetu najema ne bo pridobil nobene stvarne pravice in se odpoveduje vsem morebitnim zahtevkom proti solastnikom v zvezi s tem.

Pred izvedbo spremembe bo moral najemnik o nameravani spremembi vse tri solastnike pisno zaprositi za soglasje, pri čemer morajo biti v zaprosilu dela podrobno opisana (na nivoju projekta za gradbeno dovoljenje). Solastniki bodo z najemnikom tvorno sodelovali pri pripravi projektov prenove in izboljšanja Predmeta najema.

Solastniki najemniku razen v primeru drugačnega predhodnega pisnega dogovora (iz kakršnegakoli razloga in po kakršnemkoli času) ne bodo dolžni vračati vrednosti kakršnihkoli morebitnih vlaganj (tekočih, investicijskih, itd.), vključno z vlaganji, za katera bo najemnik pridobil pisno soglasje (če ne bosta hkrati dogovorjena tudi vrednost in način vračanja). Najemnik izjavlja, da vsa vlaganja, adaptacije, izboljšave, ureditve, vgradnje in druga dela v/na Predmetu najema (vključno z instalacijami in opremo), ne glede na to, ali so izvedena s soglasjem lastnikov ali brez njih, izvaja izključno na lastne stroške in na lastno odgovornost, pri čemer soglasje lastnikov pomeni zgolj dovolitev izvedbe del in nikoli ne pomeni soglasja k povračilu vlaganj. Razen če je v posameznem primeru izrecno in pisno (zneskovno) dogovorjeno drugače, se Najemnik v največjem obsegu, ki ga dopuščajo prisilni predpisi, nepreklicno odpoveduje kakršnimkoli sedanjim ali bodočim zahtevkom zoper Najemodajalca/lastnike iz naslova vlaganj ali povečanja vrednosti nepremičnine, ne glede na pravno podlago (vključno z zahtevki za povračilo stroškov, neupravičeno obogatitev/verzijo/kondikcijo, poslovodstvo brez naročila, odškodnino, uporabnino ter kakršnekoli stvarnopravne zahtevke ali zahtevke za izstavitve listin za vpis pravic). Najemnik se odpoveduje tudi vsakršnemu pobotu, zadržanju najemnine ali pridržni pravici zaradi vlaganj ter se zavezuje, da bo ob prenehanju najema prostore izročil takoj, brez pogojevanja z vračilom vlaganj.

Najemnik bo lahko odstranil lastna vlaganja v Predmet najema, če jih bo mogoče odstraniti brez škode za sam Predmet najema.

Najemnik bo dolžan uporabljati in vzdrževati Predmeta najema s skrbnostjo dobrega gospodarja.

Pričakovana vlaganja, po zgoraj navedenih izhodiščih, znašajo najmanj **1.000.000 EUR za obdobje 15 let od sklenitve pogodbe, od tega se v prvem letu po prevzemu predmeta najema pričakuje vložek najmanj 500.000 EUR.**

Najemnik jamči, da bo poravnal vse obveznosti do svojih izvajalcev in bo lastnike razbremenil ter jim povrnil vso škodo in stroške, če bi od njih tretje osebe uveljavljale kakršnekoli zahtevke iz naslova del ali dobav, opravljenih za Najemnika.

2.5. Vračilo neamortiziranih vlaganj ob predčasni odpovedi

Določbe tega člena se uporabljajo izključno v primeru, ko najemodajalec odpove najemno pogodbo pred potekom 15 (petnajstih) let od dneva njene sklenitve.

V primeru iz prejšnjega odstavka je najemodajalec dolžan najemniku povrniti neamortizirano vrednost vlaganj, ki jih je najemnik dejansko in dokazano z računi, situacijam, pogodbami ali drugimi ustreznimi listinami izvedel v Predmetu najema skladno s točko 2.4. te razpisne dokumentacije.

Neamortizirana vrednost vlaganj se izračuna po naslednji formuli:

$$NV = DV \times (1 - (n \times p\%))$$

- NV = neamortizirana vrednost vlaganj;
- DV = dejanska vrednost izvedenih vlaganj brez DDV, dokazana z računi, situacijami ali drugim ustreznim dokazilom;
- n = število polnih let, ki so pretekla od dneva prevzema predmeta najema do dneva prenehanja pogodbe;
- p = letna amortizacijska stopnja v višini 6,67 %

Pravica do povračila iz tega člena najemniku ne pripada, če:

- najemnik odpove pogodbo sam, ne glede na razlog;
- pogodba preneha na podlagi sporazumne razveljavitve; ali
- najemodajalec odpove pogodbo iz katerega koli krivdnega razloga.

Obveznost povračila zapade v plačilo v roku 60 (šestdesetih) dni od dneva prenehanja pogodbe. Za čas zamude tečejo zakonske zamudne obresti v skladu z veljavnimi predpisi.

2.6. Podnajem

Podnajem za Predmet najema (v celoti ali delno) ni dovoljen.

2.7. Obnova

V času trajanja najema si solastniki pridržujejo pravico, da izvedejo obnovo Predmeta najema, v kolikor je le-ta potrebna zaradi varnosti ali boljše funkcionalnosti objekta. V primeru načrtovane obnove bodo solastniki skupaj z najemnikom izbrali najprimernejši okvirni termin izvedbe del ter ga nato o končni odločitvi o terminu pisno obvestili najmanj šest mesecev vnaprej. Najemnik bo dolžan omogočiti izvedbo obnove in bo moral na dan, ki ga bodo določili solastniki, predmet najema ali njegov del izročiti v njegovo posest. Točen datum izročitve bo VK Bled v imenu solastnikov najemniku sporočil najmanj en mesec pred izročitvijo.

Po zaključku obnove bo moral najemnik Predmet najema ali njegov del ponovno prevzeti na datum, ki ga bo v imenu in za račun solastnikov določil VK Bled, in ki bo prav tako najavljen najmanj en mesec vnaprej. Če najemnik Predmeta najema oz. njegov del na določen dan ne

bo prevzel, bo VK Bled lahko opravil enostransko izročitev, ki se bo štela kot veljavna in kot da je bil Predmet najema oz. njegov del prevzet.

Za čas, ko bo Predmet najema zaradi obnove v posesti VK Bled oziroma solastnikov, najemnik ne bo dolžan plačevati najemnine. V kolikor bo predmet obnove le del Predmeta najema, se najemnik in najemodajalci z aneksom k najemni pogodbi dogovorijo o najemnini za čas obnove.

Vse stroške zgoraj opisane morebitne obnove bo kril VK Bled, vendar pa najemnik v zvezi z začasno nezmožnostjo uporabe Predmeta najema zaradi obnove ne bo imel nobenih zahtevkov do VK Bled. VK Bled bo obnovo izvedel v najkrajšem možnem času ter najemnika sproti obveščal o poteku del.

2.8. Drugi pogoji

Najemnik bo moral zagotoviti obratovanje gostinskega obrata skladno z naslednjimi pogoji:

- Gostinski obrat bo moral obratovati celoletno, najmanj v času od 9.00 do 20.00. VK Bled si pridržuje pravico, da v primeru potrebe ali posebnih okoliščin (npr. sezonskih dogodkov, prireditve ipd.) predlaga razširitev delovnega časa, o čemer se bo najemnik dolžan posamično uskladiti.
- Gostinski obrat bo moral biti odprt tudi ob nedeljah in praznikih.
- Gostinski obrat ne bo smel delovati zgolj z izdajnim pultom, temveč bo moral omogočati tudi strežbo pri mizah v notranjih prostorih in/ali na terasi.
- Najemnik bo oblikoval posebne cene za člane VK Bled in Veslaško zvezo Slovenije (i) za namestitve športnikov za čas priprav izven glavne turistične sezone in (ii) za gostinsko ponudbo za čas priprav športnikov in v času posebnih dogodkov. Najemnik bo na predlog VK Bled ali Veslaške zveze Slovenije skupaj z VK Bled in/ali Veslaško zvezo Slovenije oblikoval produkte za skupno trženje Olimpijskega veslaškega centra Bled, pri čemer pa sam ne sme tržiti konkurenčnih produktov.
- Najemnik bo moral gostinski obrat voditi v skladu z vsemi veljavnimi predpisi s področja gostinstva, varnosti živil, higiene, varstva pri delu, požarne varnosti ter drugimi morebitnimi zakonskimi zahtevami.

VK Bled si pridržuje pravico izvajanja občasnega nadzora nad izpolnjevanjem navedenih pogojev ter, v primeru večkratnih kršitev, pravico do ukrepov v skladu z najemno pogodbo.

3. Navodila za izdelavo ponudbe

3.1. Jezik

Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem jeziku.

3.2. Veljavni predpisi

Pri oddaji stvarnega premoženja, ki je predmet Javnega razpisa v najem, se uporabljajo določila Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in nasl.), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18 in nasl.), Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 24/07 – UPB 1) in ostalih veljavnih predpisov Republike Slovenije.

3.3. Ogled Predmeta najema

Za ogled prostorov, ki so Predmet najema, se lahko zainteresirani potencialni ponudniki dogovorijo do 7.6.2026, in sicer po telefonu ali elektronski pošti:

Jernej Slivnik, 040 366413, jernej.slivnik@vkbled.si

Ogledi Predmeta najema bodo organizirani po predhodnem dogovoru. Po dne 7.6.2026 ogled prostorov ni več mogoč.

3.4. Ponudba, varščina, pogajanja

Ponudnik je dolžan spremljati spletne objave VK Bled, saj ta lahko objavi spremembe, ki jih je ponudnik pri pripravi ponudbe dolžan upoštevati. Skrajni rok za spremembo in dopolnitev Razpisne dokumentacije je 3 dni pred rokom za oddajo ponudbe. V primeru večjih sprememb in dopolnitev Razpisne dokumentacije bo VK Bled podaljšal rok za oddajo ponudbe.

Kot garancija za resnost ponudbe mora biti ponudbi priloženo dokazilo o nakazani varščini za resnost ponudbe v višini treh izklicnih mesečnih najemnin, tj. 24.459,00 EUR (z besedo: štiriindvajset tisoč štiristo devetinpetdeset 00/100 EUR) na račun VK Bled št. IBAN SI56 0700 0000 0772 986, odprt pri Gorenjski banki d.d. Namen nakazila je »Javno zbiranje ponudb - varščina«.

V primeru da varščina ne bo plačana, komisija take ponudbe ne bo upoštevala.

Neizbranim ponudnikom bo varščina (brezobrestno) vrnjena v roku 30 dni od poteka roka za oddajo ponudb. Varščino izbranega ponudnika bo VK Bled zadržal v zavarovanje vseh pogodbenih obveznosti za čas izvajanja najemne pogodbe skladno s točko 6.2. tega razpisa.

Če izbrani najprimernejši ponudnik ne bo sklenil najemne pogodbe v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika, mu bo VK Bled dal na voljo dodatni rok za sklenitev pogodbe, ki ne bo daljši od 15 dni. Če izbrani ponudnik ne bo podpisal pogodbe niti v podaljšanem roku, bo VK Bled zadržal vplačano varščino kot pogodbeno kazen za neskenitev pogodbe oziroma pavšalno odškodnino za pogajanje brez namena skleniti pogodbo in k podpisu pogodbe povabil naslednjega najprimernejšega ponudnika iz tega razpisa, pri čemer se varščina tega naslednjega najprimernejšega ponudnika ne glede na rok za vračilo iz prejšnjega odstavka zadrži do podpisa pogodbe oziroma poteka roka za podpis pogodbe..

Ponudbe morajo biti veljavne 6 mesecev od poteka roka za oddajo ponudb. Ponudnik sme oddano ponudbo spremeniti in/ali dopolniti ali umakniti, do poteka roka za oddajo ponudb.

VK Bled si pridržuje pravico, da s ponudniki po prejemu ponudb opravi tudi dodatna pogajanja, ne glede na to, ali je več ponudnikov izenačenih po merilih ali ne, vendar VK Bled pogajanj ni dolžan izvesti in Predmet najema lahko odda tudi brez izvedbe pogajanj.

V kolikor bo med pravočasnimi in popolnimi ponodbami več najprimernejših ponudb, bo komisija z najprimernejšimi ponudniki opravila pogajanja o višini mesečne najemnine in višini zahtevanih vlaganj. Komisija bo lahko izvedla en krog pogajanj z vsakim ponudnikom, ki ne bo javen. Če tudi po izvedbi pogajanj ne bo prejela ene najprimernejše ponudbe, bo med izenačenimi ponudniki izbrala tistega, ki bo predložil najboljši program.

O izbiri najprimernejšega ponudnika bodo ponudniki pisno obveščeni predvidoma v roku 15 dni po zaključku razpisa, tj. po pregledu in oceni ponudb ter po izvedbi morebitnih pogajanj.

3.5. Bančna garancija

Ponudnik mora ob sklenitvi pogodbe zagotoviti garancijo za korektno izpolnjevanje pogodbenih obveznosti (ang. *Performance guarantee*) za ves čas veljavnosti najemne pogodbe, ki zagotavlja plačilo garancijskega zneska naročniku kot upravičencu garancije v primeru kršitev pogodbenih obveznosti s strani izbranega ponudnika, oz. zagotovilo banke, da bo takšno garancijo izdala, v kolikor bo ponudnik izbran kot Izbrani ponudnik.

Izbrani ponudnik z garancijo zagotavlja dobro in pravočasno izvedbo z najemno pogodbo dogovorjenih vlaganj, ki jih opredeljuje točka 2.4. tega Razpisa in bodo natančneje opredeljena tudi z najemno pogodbo. Pravilnost pogodbene izpolnitve bo preveril naročnik na podlagi opisa izvedenih del s strani izbranega ponudnika, ki bo višino vlaganj izkazal s predloženimi računi.

Zahtevana minimalna bančna garancija je 100.000 EUR.

4. Vsebina ponudbe

4.1. Elementi ponudbe

Ponudba se bo štela za **pravočasno in popolno oziroma veljavno** v primeru, če bo ponudnik do preteka razpisanega roka, določenega z javnim razpisom predložil pravilno zapečaten in opremljen ovitek, ki vsebuje vse zahtevane ponudbene elemente, pravilno izpolnjene, žigosane in podpisane s strani pooblaščenega osebe, in sicer:

Zap. št.:	Opis dokumenta	Dokazilo	Št. obrazca
1.	Ponudba	Obrazec ponudbe mora biti na vsaki strani parafiran in na zadnji strani žigosan.	Obrazec 1
2.	Izjava ponudnika po GDPR	Obrazec mora biti podpisan in žigosan.	Obrazec 2
3.	Krovna izjava ponudnika	Obrazec mora biti podpisan in žigosan.	Obrazec 3
4.	Izpisek iz ustreznih evidenc, iz katerega je jasno razvidno, da ima ponudnik registrirano dejavnost na področju gostinstva ali turizma	Izpis AJPES ali iz sodnega registra za pravne osebe oziroma priglasitveni list FURS za samostojne podjetnike. Izpis ni starejši od 30 dni od roka za prejem ponudb.	Ponudnik pridobi sam in priloži ponudbi.
5.	Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih	Potrdilo Finančne uprave Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih. Potrdilo ni starejše od 30 dni pred potekom roka za oddajo ponudb.	Ponudnik pridobi sam in priloži ponudbi oziroma, če ponudnik za dejavnost ni registriran, Obrazec 4.

		Če ponudnik v času oddaje ponudbe še ni registriran za dejavnost na področju, mora priložiti podpisano in žigosano izjavo, da bo gostinsko dejavnost registriral v 30 dneh od podpisa najemne pogodbe.	
6.	Dokazilo o bančni garanciji	Dokazilo izbrane banke, da ponudnik zagotavlja in bo izdala ustrezno bančno garancijo za korektno izpolnjevanje pogodbenih obveznosti.	Ponudnik pridobi sam in priloži ponudbi. Primer izjave je Obrazec 5.
7.	Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe	Dokazilo, da je ponudnik pred oddajo ponudbe plačal varščino (bančni izpisek).	Ponudnik pridobi sam in priloži ponudbi.
8.	Opis izkušenj in program	Opis izkušenj ponudnika (pravne osebe ali samostojnega podjetnika) z gostinsko dejavnostjo ter predstavitev programa, ki zajema kratko vizijo ponudnika, in sicer vsaj opis ponudbe (hrana, pijača, namestitve, ostali turistični produkti), morebitnega dodatnega programa, načina sodelovanja z veslaško dejavnostjo v okviru Olimpijskega veslaškega centra Bled	Ponudnik pripravi sam in priloži ponudbi.
9.	Opis vlaganj	Opis nameravanih vlaganj, ki se jih ponudnik zaveže izvesti v prvih 12 mesecih od sklenitve najemne pogodbe. Ponudnik mora v ponudbi predložiti načrt vlaganj za prvih 12 mesecev, ki vsebuje: (i) kratek opis predvidenih del (1–2 strani), (ii) rekapitulacijo vlaganj po glavnih postavkah z oceno stroškov v EUR brez DDV (tabela), ter (iii) terminski plan izvedbe (1 stran).	Ponudnik pripravi sam in priloži ponudbi.
10.	Potrdilo o finančni boniteti	Bonitetno poročilo S.BON-1 obrazec, ki ga ponudnik pridobi na AJPEŠ-u	Ponudnik pridobi sam in priloži ponudbi.

4.2. Izločitveni faktorji

Izločitveni faktorji, ki bodo upoštevani pri izločanju nepravočasnih in neveljavnih oz. nepopolnih ponudb:

a) Pred odpiranjem ponudb:

- če ponudba ni prispela ali ni bila VK Bled vročena pravočasno,
- če ponudba ni bila pravilno opremljena.

Opomba: takšne ponudbe komisija izloči in o tem obvesti ponudnika.

b) Po odpiranju in pri analizi ponudb:

- če ponudnik predloži nepopolno ponudbo - v ponudbi ne predloži enega ali več zahtevanih sestavin delov iz razpisnih pogojev iz točke 4.1 Elementi ponudbe,
- če ponudnik ni plačal varščine,
- če ponudnik ni predložil izjave o bančni garanciji,
- če ponujena najemnina v ponudbi ni določena in tudi ni določljiva oziroma če je ponujena najemnina nižja od izhodiščne najemnine,
- če je bil zoper ponudnika uveden ali začel katerikoli postopek zaradi insolventnosti ali postopek prisilnega prenehanja,
- če ima ponudnik neplačane zapadle obveznosti do Finančne uprave Republike Slovenije, ki znašajo 50 EUR ali več.

Opomba: takšne ponudbe komisija izloči in o tem obvesti ponudnika. V primeru predložitve nepopolne ponudbe (1. alineja) lahko ponudnik, čigar ponudba je prispela pravočasno in vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb. VK Bled po odpiranju ponudb lahko ponudnika tudi pozove k dopolnitvi, če komisija tako odloči.

5. Oddaja in odpiranje ponudb

5.1. Oddaja ponudb

Ponudbe, z vsemi dokazili, morajo biti v zaprti pisemski ovojnici, in poslane na naslov Veslaški klub Bled, Župančičeva cesta 9, 4260 Bled s pripisom »NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA JAVNI RAZPIS«.

Rok za oddajo ponudb je **do vključno dne 15. 6. 2026**. Ponudba, poslana priporočeno po pošti, se šteje za pravočasno, če je bila na pošti oddana na zadnji dan roka za oddajo ponudb.

5.2. Odpiranje ponudb

Postopek odpiranja ponudb je javen. Odpiranje ponudb bo izvedeno **dne 19. 6. 2026, ob 09.00 uri**, na sedežu VK Bled.

Ponudniki bodo o izbranem najprimernejšem ponudniku obveščeni s sklepom o izbiri najkasneje v roku 15 dni po zaključku razpisa, pri čemer se razpis šteje za zaključen, ko komisija pregleda in oceni ponudbe ter se opravijo morebitna pogajanja o ceni.

6. Merila za izbiro in izbira najprimernejšega ponudnika

6.1. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

Izbor ponudnika se bo opravil na podlagi naslednjih štirih meril:

- ponujene mesečne najemnine,
- ponujenega zneska vlaganj v prvih 12 mesecih po prevzemu predmeta najema,
- skupnega ponujenega zneska vlaganj v 15 letih po sklenitvi pogodbe,
- upoštevanje finančne stabilnosti oz. bonitete ponudnika,
- programa delovanja objekta (v primeru izenačenih ponudb).

Vsak ponudnik lahko pri merilih za izbor doseže največ 100 točk, pri čemer pri vsakem od meril lahko prejme naslednje število točk, ki se izračunajo na sledeč način:

1. Merilo – ponujena mesečna najemnina: 40 točk

Ponudnik, ki je oddal pravočasno, popolno in veljavno ponudbi ter ponudi najvišji znesek mesečne najemnine, prejme pri tem merilu 40 točk. Vsi preostali ponudniki prejmejo sorazmerno nižje število točk glede na razmerje med najvišjo ponujeno najemnino in ponujeno najemnino ocenjevanega ponudnika, in sicer po naslednji formuli:

$$\text{št. točk} = \left(\frac{\text{ponujena najemnina v EUR}}{\text{najvišja ponujena najemnina v EUR}} \right) \times 40$$

2. Merilo – ponujeni znesek vlaganj v prvih 12 mesecih po prevzemu predmeta najema: 20 točk

Ponudnik, ki je oddal pravočasno, popolno in veljavno ponudbi ter ponudi najvišji znesek vlaganj v prvih 12 mesecih po prevzemu predmeta najema, prejme pri tem merilu 20 točk. Vsi preostali ponudniki prejmejo sorazmerno nižje število točk glede na razmerje med

najvišjim ponujenim zneskom vlaganj v prvih 12 mesecih po prevzemu predmeta najema in ponujenim zneskom teh vlaganj ocenjevanega ponudnika, in sicer po naslednji formuli:

$$\text{št. točk} = \left(\frac{\text{ponujeni znesek vlaganj v EUR}}{\text{najvišji ponujeni znesek vlaganj v EUR}} \right) \times 20$$

3. Merilo – skupni ponujeni znesek vlaganj v 15 letih od sklenitve pogodbe: 30 točk

Ponudnik, ki je oddal pravočasno, popolno in veljavno ponudbo ter ponudil najvišji skupni ponujeni znesek vlaganj v 15 letih od sklenitve pogodbe, prejme pri tem merilu 30 točk. Vsi preostali ponudniki prejmejo sorazmerno nižje število točk glede na razmerje med najvišjim skupnim ponujenim zneskom vlaganj v 15 letih od sklenitve pogodbe in ponujenim zneskom teh vlaganj ocenjevanega ponudnika, in sicer po naslednji formuli:

$$\text{št. točk} = \left(\frac{\text{ponujeni znesek vlaganj v EUR}}{\text{najvišji ponujeni znesek vlaganj v EUR}} \right) \times 30$$

4. Merilo – boniteta ponudnika: 10 točk

Ponudniki pri tem merilu prejmejo točke glede na boniteto, razvidno iz S.BON-1, in sicer:

Bonitetna ocena	Število točk
SB1	10
SB2	9
SB3	8
SB4	7
SB5	6
SB5	5
SB4 ali slabše	0

Ponudnik lahko predloži tudi bonitetne ocene agencij Standard/Poor's, Fitch Ratings ali Moody's Investors Servis, pri čemer bo VK Bled bonitetne ocene teh agencij vzporejal glede na primerjalne lestvice, objavljene na spletni strani AJPES (https://www.ajpes.si/Bonitetne_storitve/S.BON_AJPES/Bonitetna_lestvica#b459).

VK Bled bo izbral ponudnika, ki bo izbral najvišje število točk.

VK Bled si pridržuje pravico, da pred izbiro izvede pogajanja, ne glede na to, ali je več ponudnikov izenačenih po navedenih merilih, vendar VK Bled pogajanj ni dolžan izvesti in Predmet najema lahko odda tudi brez izvedbe pogajanj.

VK Bled bo pogajanja v vsakem primeru izvedel le, če bo med pravočasnimi in popolnimi ponudbami več najprimernejših ponudb – v tem primeru bo komisija pogajanja o višini najemnine opravila z najugodnejšimi ponudniki.

Komisija bo lahko izvedla en krog pogajanj z vsakim ali samo z izbranim(i) ponudniki, ki ne bo javen.

Če tudi po izvedbi pogajanj ne bo prejela ene najugodnejše ponudbe, oziroma v primeru, da VK Bled pogajanj ne izvede pa je med ponudniki več najprimernejših ponudb, bo med izenačenimi ponudniki izbran tisti, ki bo predložil najboljši program.

6.2. Izbira najprimernejšega ponudnika in podpis pogodbe

Ponudniki bodo o izbranem najprimernejšem ponudniku obveščeni s sklepom o izbiri najkasneje v roku 7 dni po zaključku razpisa, pri čemer se razpis šteje za zaključen, ko komisija pregleda in oceni ponudbe ter se opravijo morebitna pogajanja o ceni.

Na podlagi sklepa o izbiri najprimernejšega ponudnika bo dolžan izbrani ponudnik v roku 15 dni od dneva izbire oziroma v največ enkrat podaljšanem roku v trajanju največ dodatnih 15 dni, skleniti najemno pogodbo za najem poslovnega prostora z VK Bled, sicer se bo štelo, da je od ponudbe odstopil v nasprotju s pogoji Javnega razpisa, z vsemi posledicami v skladu z Javnim razpisom.

V zavarovanje vseh pogodbenih obveznosti bo VK Bled za čas izvajanja najemne pogodbe zadržal znesek varščine, ki jo bo izbrani ponudnik nakazal za sodelovanje na Javnem razpisu.

Vplačani znesek za zavarovanje pogodbenih obveznosti se ne obrestuje.

VK Bled je dolžan ponudniku vrniti vplačani znesek za zavarovanje pogodbenih obveznosti dan za tem, ko je VK Bled zaradi izteka ali predčasne prekinitve najemnega razmerja ponovno prevzel v neposredno posest Predmet najema ter pod pogojem:

- da ponudnik na Predmetu najema in opremi zaradi nepravilne oz. malomarne rabe ni povzročil škode;
- da je ponudnik sproti poravnava vse obratovalne in druge stroške, vključno s tistimi, ki so nastali v zadnjem mesecu najema;
- da je v celoti plačal najemnino do prenehanja najemnega razmerja;
- da je ponudnik po izteku oz. prekinitvi najemnega razmerja pravočasno predal VK Bled v posest Predmet najema.

Pogodba bo sklenjena v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo za plačilo najemnine in izpraznitev Predmeta najema, pri notarju po izbiri VK Bled.

Bled, 15. 5. 2026

Veslaški klub Bled
Predsednik
Jernej Slivnik

7. Obrazci za sestavo ponudbe

Obrazec 1: Ponudba

1. Podatki o ponudniku

Ime ponudnika	
Naslov ponudnika	
Poštna številka in pošta	
Matična številka	
Id. št. za DDV oz. davčna številka	
Številka transakcijskega računa	
Odprt pri banki	
Telefon	
Mobilni telefon	
Naslov elektronske pošte	
Pooblaščen oseb za podpis najemne pogodbe v prilogi – zakoniti zastopnik ponudnika	
Funkcija osebe pooblaščen za podpis najemne pogodbe v prilogi	
Kontaktna oseba pooblaščen za razlago ponudbe	
Telefon kontaktne osebe pooblaščen za razlago ponudbe	
Elektronski naslov kontaktne osebe pooblaščen za razlago ponudbe	

2. Višina najemnine

Za predmet najema ponujamo najemnino v višini (v EUR brez DDV):	
---	--

3. Višina vlaganj

Za predmet najema za dobo 15 let po sklenitvi pogodbe zagotavljamo vlaganja v višini (v EUR brez DDV):	
Od zgoraj navedenega zneska bomo v prvih 12 mesecih od prevzema predmeta najema zagotovili vlaganja v višini (v EUR brez DDV):	

4. Veljavnost ponudbe

Ponudba ostaja v veljavi do:	Dan	Mesec	Leto

Odgovorna oseba: _____ Podpis: _____

Kraj in datum: _____ Žig: _____

Obrazec 2: Izjava ponudnika po GDPR

Naziv ponudnika: _____

Sedež / naslov ponudnika: _____

Odgovorna oseba ponudnika: _____

IZJAVLJAM, DA:

- so vsi podatki, ki sem jih navedel v vlogi, resnični, točni in popolni, ter da pristojnemu organu dovoljujem, da vse podatke, navedene v vlogi, preveri pri upravljavcih zbirk osebnih podatkov.
- soglašam, da lahko VK Bled osebne podatke v ponudbi obdeluje z namenom izvedbe postopka izbire najemnika za najem gostinsko-turističnega objekta Penzion Zaka na naslovu Župančičeva cesta 9, 4260 Bled.
- sem seznanjen, da bo VK Bled hranila in varoval osebne podatke kot to predvideva veljavna zakonodaja, tako da ne bo prišlo do morebitnih neupravičenih razkritij podatkov nepooblaščenim osebam.
- sem seznanjen z informacijami o obdelavi in hrambi osebnih podatkov, kakor to določa 13. člen Uredbe (EU) 2016/679 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takih podatkov ter o razveljavitvi Direktive 95/46/ES (Splošna uredba o varstvu podatkov).
- sem seznanjen, da bo VK Bled omogočil obdelavo oziroma posredovanje osebnih podatkov izključno naslednjim pooblaščenim uporabnikom: pooblaščenim zaposleni VK Bled, pooblaščen osebe, ki obdelujejo osebne podatke pri pogodbenem obdelovalcu VK Bled, osebe, ki izkažejo pooblastilo za dostop do osebnih podatkov v okviru zakona oziroma podzakonskih predpisov. VK Bled ne uporablja avtomatiziranega sprejemanja odločitev, vključno z oblikovanjem profilov.
- sem seznanjen z informacijami, da lahko od upravljalca osebnih podatkov, VK Bled, zahtevam dostop do obdelovanih osebnih podatkov in popravek ali izbris osebnih podatkov ali omejitev, da sem seznanjen z obstojem pravice do ugovora obdelavi in pravice prenosljivosti podatkov.
- sem seznanjen z informacijami, da se bodo podatki pridobljeni z aktivno privolitvijo posameznika za namen, ki je bil ob privolitvi jasno izražen, obdelovali dokler svoje privolitve ne bom preklical - privolitev za obdelavo podatkov za zgoraj naveden namen lahko kadarkoli začasno ali trajno prekličem.
- sem seznanjen z informacijami, da lahko vložim pritožbo glede obdelave podatkov pri Informacijskem pooblaščenju, Dunajska 22, 1000 Ljubljana, e-naslov: gp.ip@ip-rs.si, telefonska številka: 01 230 97 30, spletna stran: www.ip-rs.si.

Odgovorna oseba: _____ Podpis: _____

Kraj in datum: _____ Žig: _____

Obrazec 3: Krovna izjava ponudnika

IZJAVA

Naziv ponudnika: _____

Sedež / naslov ponudnika: _____

Odgovorna oseba ponudnika: _____

IZJAVLJAM, DA:

- soglašamo in sprejemamo vse pogoje iz Javnega razpisa,
- izjavljamo, da naša ponudba velja še šest mesecev od dneva javnega odpiranja ponudb,
- smo popolnoma seznanjeni s stanjem nepremičnine v naravi in da se bo pogodba sklenila na način videno-najeto,
- našemu podjetju v zadnjih petih letih ni bila izdana pravnomočna sodna ali upravna odločba, s katero bi mu bilo prepovedano opravljati dejavnost, ki je predmet javnega razpisa,
- poslovanje podjetja ni s sodno ali drugo prisilno odločbo ustavljeno,
- izpolnjujemo minimalne sanitarno-tehnične pogoje,
- izpolnjujemo minimalno določeno stopnjo izobrazbe oseb, ki opravljajo gostinsko dejavnost,
- nimamo neplačanih zapadlih obveznosti do Finančne uprave Republike Slovenije, ki znašajo 50 EUR ali več,
- zoper nas ni bil uveden ali začel katerikoli postopek zaradi insolventnosti ali postopek prisilnega prenehanja,
- 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,
- nismo povezana oseba, kot to določa 51. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in nasl.).

Podpis: _____

Kraj in datum: _____ Žig: _____

Obrazec 4: Izjava o registraciji gostinske dejavnosti

IZJAVA

Naziv ponudnika: _____

Sedež / naslov ponudnika: _____

Odgovorna oseba ponudnika: _____

IZJAVLJAM, DA:

- v času oddaje ponudbe še nismo registrirani za opravljanje dejavnosti gostinstva (po standardni klasifikaciji dejavnosti 2008 katerikoli od naslednjih podrazredov: 56.101 Restavracije in gostilne, 56.102 Okrepčevalnice in podobni obrati, 56.103 Slaščičarne in kavarne, 56.210 Priložnostna priprava in dostava jedi, 56.290 Druga oskrba z jedmi, 56.300 Strežba pijač oziroma po standardni klasifikaciji dejavnosti 2025 dejavnost I56.11 Dejavnost restavracij ali katerikoli njen podrazred),
- bomo najkasneje v roku 30 dni po sklenitvi najemne pogodbe pri pristojnem organu registrirali dejavnost gostinstva (po standardni klasifikaciji dejavnosti 2008 katerikoli od naslednjih podrazredov: 56.101 Restavracije in gostilne, 56.102 Okrepčevalnice in podobni obrati, 56.103 Slaščičarne in kavarne, 56.210 Priložnostna priprava in dostava jedi, 56.290 Druga oskrba z jedmi, 56.300 Strežba pijač oziroma po standardni klasifikaciji dejavnosti 2025 dejavnost I56.11 Dejavnost restavracij ali katerikoli njen podrazred) in turistične dejavnosti 55.100 Dejavnost hotelov in podobnih nastanitvenih obratov ali katerikoli njen podrazred.

OPOMBA: Obrazec izpolnijo, podpišejo in žigosajo le ponudniki, ki ob oddaji ponudbe niso registrirani za opravljanje dejavnosti gostinstva

Obrazec 5: IZJAVA o izdaji garancije za dobro izpolnitev pogodbenih obveznosti in besedilo bančne garancije

IZJAVA

Naziv banke: _____

Kraj in datum: _____

Upravičenec (ponudnik): _____

Na podlagi vloge ponudnika (v nadaljevanju: naročnik garancije), s katero nas je seznanil, da se namerava prijaviti na javni razpis za najem prostorov za gostinsko in turistično dejavnost za objekt »Penzion ZAKA« na naslovu Zupančičeva cesta 9, 4260 Bled, objavljen na spletni strani Veslaškega kluba Bled, Občine Bled in Veslaške zveze Slovenije,

IZJAVLJAMO,

da bomo naročniku garancije v naši banki izdali garancijo za dobro izpolnjevanje pogodbenih obveznosti brez zadržkov, plačljivo na prvi poziv, v višini 100.000,00 EUR brez DDV kot izhaja iz priloge.

Kraj in datum:

Žig in podpis banke/zavarovalnice:

BANČNA GARANCIJA ZA KOREKTNO IZPOLNITEV POGODBENIH OBVEZNOSTI - vzorec

Glava s podatki o garantu (banki) ali SWIFT ključ

Za: *(vpiše se upravičenca tj. naročnika javnega naročila)*

Datum: *(vpiše se datum izdaje)*

VRSTA GARANCIJE: *Garancija za dobro izvedbo posla*

ŠTEVILKA GARANCIJE: *(vpiše se številka garancije)*

GARANT: *(vpiše se ime in naslov garanta v kraju izdaje)*

NAROČNIK GARANCIJE: *(vpiše se ime in naslov naročnika garancije, tj. v postopku javnega naročanja izbranega ponudnika)*

UPRAVIČENEC: *(vpiše se naročnika javnega naročila)*

OSNOVNI POSEL: obveznost naročnika garancije za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti po pogodbi o najemu poslovnih prostorov št. _____ z dne _____, sklenjene med najemodajalcem VK Bled in _____ kot najemnikom za najem prostorov za gostinsko in turistično dejavnost za objekt »Penzion ZAKA« na naslovu Zupančičeva cesta 9, 4260 Bled.

ZNESEK IN VALUTA GARANCIJE: 100.000,00 EUR *(sto tisoč evrov)*

LISTINE, KI JIH JE POLEG IZJAVE TREBA PRILOŽITI ZAHTEVI ZA PLAČILO IN SE IZRECNO ZAHTEVAJO V SPODNJEM BESEDILU: nobena

JEZIK V ZAHTEVANIH LISTINAH: slovenski

OBLIKA PREDLOŽITVE: v papirni obliki s priporočeno pošto ali katerokoli obliko hitre pošte ali v elektronski obliki z avtentificiranim SWIFT sporočilom po SWIFT sistemu na naslov *(navede se SWIFT naslov garanta. Če garant nima aktivnega SWIFT naslova, navede SWIFT naslov banke, ki jo je predhodno pooblastil za sprejem avtentificiranega sporočila. V tem primeru za navedbo SWIFT naslova še navede: "Banka prejemnica SWIFTa je pooblaščen za sprejem sporočila po SWIFT sistemu)"*

KRAJ PREDLOŽITVE: *(Garant vpiše naslov podružnice, kjer se opravi predložitev papirnih listin, ali elektronski naslov za predložitev v elektronski obliki, kot na primer garantov SWIFT naslov. Če kraj predložitve v tej rubriki ni naveden, se predložitev opravi na zgoraj navedenem garantovem naslovu, kjer je garant izdal garancijo.)*

DATUM IZTEKA VELJAVNOSTI: *(vpiše se datum zapadlosti garancije)*

STRANKA, KI JE DOLŽNA PLAČATI STROŠKE: *(vpiše se ime naročnika garancije, tj. v postopku javnega naročanja izbranega ponudnika)*

Kot garant se s to garancijo nepreklicno zaveujemo, da bomo upravičencu izplačali katerikoli znesek do višine zneska garancije, ko upravičenec predloži ustrezno zahtevo za plačilo v zgoraj navedeni obliki predložitve, podpisano s strani pooblaščenega(-ih) podpisnika(-ov), ter v vsakem primeru skupaj z izjavo upravičenca, ki je bodisi vključena v samo besedilo zahteve za plačilo, bodisi na ločeni podpisani listini, ki je

priložena zahtevi za plačilo ali se nanjo sklicuje, in v kateri je navedeno, v kakšnem smislu naročnik garancije ni izpolnil svojih obveznosti iz osnovnega posla.

Katerokoli zahtevo za plačilo po tej garanciji moramo prejeti na datum veljavnosti garancije ali pred njim v zgoraj navedenem kraju predložitve.

Morebitne spore v zvezi s to garancijo rešuje stvarno pristojno sodišče po sedežu upravičenca po tej garanciji po slovenskem pravu.

Za to garancijo veljajo Enotna pravila za garancije na poziv (EPGP), revizija iz leta 2010, izdana pri MTZ pod št. 758.

Garant
(žig in podpis)

Obrazec 6: Vzorec najemne pogodbe

PREDLOG NAJEMNE POGODBE

VESLAŠKI KLUB BLED, Župančičeva cesta 9, 4260 Bled

ki ga zastopa zastopnik Jernej Slivnik,

matična številka: 5060532000

davčna številka: ID za DDV SI 68468407

(v nadaljevanju: **Najemodajalec**),

in

_____ ,
ki ga/jo zastopa _____ ,

matična številka: _____ ,

davčna številka: _____ ,

transakcijski račun: _____ ,

(v nadaljevanju: **Najemnik**

in skupaj z Najemodajalcem tudi: **Pogodbeni stranki**)

sklepata na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) ter v skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora v najem z javnim zbiranjem ponudb z dne _____ in ponudbe Najemnika z dne _____ naslednjo

POGODBO

o najemu poslovnega prostora

(v nadaljevanju: **Pogodba**)

1. člen

Na Javnem razpisu z zbiranjem ponudb za najem prostorov za gostinsko in turistično dejavnost za objekt »Penzion Zaka« na naslovu Župančičeva cesta 9, 4260 Bled (v nadaljevanju: Javni razpis) z dne _____, je bil Najemnik izbran za najugodnejšega ponudnika za pridobitev v najem naslednjo nepremičnino:

- gostinsko turistični objekt Penzion Zaka, ki se nahaja na naslovu Župančičeva cesta 9, 4260 Bled in v naravi predstavlja gostinsko-turistični objekt s pripadajočim zemljiščem (zemljiškoknjižni podatki ID znak: parcela 426/12, k.o. 2189 Rečica), skupne izmere približno 1.293 m² notranjih zaprtih površin in 400 m² odprte terase ter obsega sledeče prostore:
 - restavracijo s kuhinjo, sanitarijami in shrambo
 - teraso ob restavraciji
 - bar

- teraso ob baru
- 10 penzionskih sob
- sejna soba s sanitarijami

(v nadaljevanju: Predmet najema).

Najemodajalec Predmet najema s to Pogodbo odda, Najemnik pa prevzame v najem.

Najemnik je v celoti seznanjen z dejanskim stanjem in vsemi lastnostmi Predmeta najema. Predmet najema je delno opremljen in ga Najemnik vzame v najem v takšnem stanju, kot je v času sklenitve te Pogodbe, po načelu »videno – najeto«, kar pomeni, da je odgovornost Najemodajalca za napake zožena na dejanski stan, ko je napaka skrita, Najemodajalec pa je zanjo vedel, a jo je Najemniku zamolčal.

Pravna razmerja glede dela opreme, ki je v lasti predhodnega najemnika, družbe STRATUS INT d.o.o., Župančičeva cesta 9, Bled, uredi Najemnik neposredno s tem lastnikom. Ta oprema ni predmet te Pogodbe.

2. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da se ta Pogodba sklene za nedoločen čas od 1. 11. 2026 dalje.

Najemodajalec bo izročil Predmet najema v posest Najemniku na dan sklenitve te Pogodbe (v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa) oziroma dne 1. 11. 2026 (karkoli nastopi kasneje), v zvezi s čimer bosta Najemodajalec in Najemnik sestavila in podpisala primopredajni zapisnik. Priloga in sestavni del primopredajnega zapisnika je tudi popis celotnega inventarja, ki se nahaja v Predmetu najema, in je v lasti Najemodajalca.

V primeru, da Najemnik neutemeljeno ne pristopi k primopredaji Predmet najema v skladu s tem členom ali pa primopredajo neutemeljeno zavrne, se šteje, da je Predmet najema prevzel na datum, naveden v vabilu k primopredaji in se na to vežejo tudi vse aplikativne pravice in obveznosti strank iz te Pogodbe.

3. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita za mesečno najemnino _____ EUR brez DDV (v nadaljevanju: Najemnina).

Najemnina ne vključuje plačila stroškov iz 4. člena te Pogodbe ali drugih plačil, posebej določenih s to Pogodbo.

Najemnina se usklajuje enkrat letno, in sicer pri obračunu najemnine za mesec januar tekočega leta, na podlagi uradnih podatkov o rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji (inflacija), ki jih objavlja Statistični urad RS (SURS). Uskladitev se izvede po naslednjem ključu:

- prva uskladitev: najemnina se uskladi glede na rast cen v obdobju od meseca sklenitve te pogodbe do vključno decembra preteklega leta.
- nadaljnje uskladitve: vsako naslednje leto se najemnina uskladi glede na rast cen za obdobje zadnjih 12 mesecev (od januarja do vključno decembra preteklega leta).

Tako usklajena najemnina velja celotno koledarsko leto, vse do naslednje uskladitve.

V primeru, da je rast cen življenjskih potrebščin v navedenem obdobju negativna, se najemnina ne revalorizira in se upošteva najemnina v višini predhodnega koledarskega leta.

Najemodajalec lahko po poteku vsakih pet let najema naroči revizijo cenitve pri pooblaščenem cenilcu nepremičnin. Najemodajalec ima pravico, da se enostransko odloči, da z letom, ki sledi letu, v katerem je bila prejeta revizija cenitve, začne obračunavati najemnino, kot jo določa revizija cenitve (v nadaljevanju: Revidirana najemnina). Če Najemnik Revidirane najemnine ni pripravljen sprejeti, mora o tem Najemodajalca pisno obvestiti in mu dati najmanj 30 dni od obvestila, da se izjasni, ali vztraja pri Revidirani najemnini ali pa je pripravljen najemno razmerje nadaljevati pod prvotno dogovorjenimi pogoji (Najemnina z morebitno Indeksacijo). Če Najemodajalec vztraja pri Revidirani najemnini, ima Najemnik pravico, da po prejemu obvestila Najemodajalca Pogodbo odpove z enomesečnim odpovednim rokom.

Predmet najema v času sklepanja Pogodbe ni predmet obdavčitve z DDV. Najem je po določilih 2. točke 1. odstavka 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS št. 117/2006; ZDDV-1, s spremembami) oproščen plačila DDV. Če se bo tekom trajanja najemnega razmerja spremenil zakon, tako da bodo najemnine obdavčene z DDV, se znesek tedaj veljavne letne Najemnine poveča za tedaj veljavno stopnjo DDV.

Poleg neto določene Najemnine bo dolžan Najemnik plačevati Najemodajalcu tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve, ki se v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi eventualno obračunavajo in plačujejo glede na višino Najemnine določene v neto znesku.

Najemnik je najemnino dolžan plačati enkrat mesečno vnaprej, na račun najemodajalca št: SI56 0700 0000 0772 986, odprt pri GB d.d., Kranj, v roku, navedenem na računu Najemodajalca, ki ga izstavi najkasneje do 15. koledarski dan v vsakem mesecu pred mesecem, na katerega se nanaša najemnina

Pravočasno plačilo Najemnin je bistvena sestavina Pogodbe.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da se začne Najemnina obračunavati za obdobje od 1. 11. 2026 dalje.

4. člen

Najemnika neposredno bremenijo vsi stroški, povezani s Predmetom najema, kot so stroški za elektriko, telekomunikacije, ogrevanje, hlajenje in prezračevanje, vodo ter vzdrževanje in popravila Predmeta najema (v nadaljevanju: Zunanje storitve). Najemnik bo brez odlašanja sklenil pogodbe z izvajalci Zunanjih storitev in financiral priklop ter postavitve in vzdrževanje merilnih naprav. Stroške za Zunanje storitve, ki bodo morebiti zaračunani Najemodajalcu, bo Najemnik plačeval Najemodajalcu v roku 8 dni od izstavitve računa.

Najemnik je dolžan plačevati tudi:

- stroške same rabe Predmeta najema (na primer dobavitelji, RTV prispevki, nastopajoči ob dogodkih, ravnanje z odpadki, sanitarni material, čiščenje, morebitni stroški varovanja in alarmnih naprav, nadzor sistema požarne varnosti, gasilni aparati, pregledi sistemov požarne varnosti, administrativni stroški itd.),
- stroške tekočega vzdrževanja Predmeta najema,
- stroške tekočega vzdrževanja opreme (na primer čiščenje, manjša popravila itd. – razen posegov, za katere je potreben pooblaščen servis),

- obratovalne stroške, stroške tekočega vzdrževanja in stroške upravljanja pripadajočega zemljišča,
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Najemnik soglaša, da bo na svoje stroške v pogodbenem obdobju tekoče vzdrževal in popravil prostore, naprave in opremo, ki so predmet te Pogodbe. Najemnik bo na svoje stroške zagotovil popravila prostorov in opreme, ki so potrebna zaradi ravnanja Najemnika ali njegovih zaposlenih, ali zaradi načina uporabe, ki ni v skladu z namenom najema.

Najemnik ne odgovarja za normalno obrabo Predmeta najema.

5. člen

Najemnik se zavezuje Predmet najema zavarovati proti požaru, izlivu vode, poplavi, talni vodi, meteorni vodi, žled, zmrzal, potresu, poškodbe ob vlamu na objektu (vse do zavarovalne vsote najmanj 500.000,00 EUR) in razbitje stekel (do zavarovalne vsote najmanj 50.000,00 EUR).

Najemnik se zavezuje zavarovati vso svojo opremo, zaloge ter druge predmete in premičnine, ki jih bo imel v Predmetu najema, ter civilno odgovornost in odgovornost iz naslova uporabe najetih prostorov in opreme do zavarovalne vsote najmanj 100.000,00 EUR.

Najemnik je dolžan skleniti in v obdobju najema vzdrževati v veljavi:

- zavarovanje civilne odgovornosti Najemnika do tretjih oseb pred zahtevki iz naslova premoženjske in nepremoženjske škode, odgovornost za katere bi lahko bila podana v zvezi z dejavnostjo Najemnika v Predmetu najema ali z njegovo uporabo, z zavarovalno vsoto, primerno glede na Najemnikovo dejavnost,
- premoženjsko zavarovanje proti elementarni škodi, vključno s protivlomnim zavarovanjem za premoženje Najemnika ali tretjih oseb, ki se nahaja v Predmetu najema in za premoženje Najemnika znotraj Predmeta najema, s primerno zavarovalno vsoto.

Najemnik je dolžan vse zavarovalne police, navedene v tem členu, vzdrževati v veljavi oziroma jih redno obnavljati. Za tveganja, ki jih je dolžan zavarovati Najemnik skladno s tem členom, je vsakršna odgovornost Najemodajalca izključena v največji meri, ki jo dopušča pravo. Najemnik mora, v primeru nastopa dogodkov iz tega člena, uveljavljati zahteve proti svoji zavarovalnici ter se odpoveduje vsem zahtevkom do Najemodajalca.

Najemnik je upravičen odstopiti v zavarovanje terjatve iz naslova zavarovalnine v korist tretje osebe (Najemnikovega upnika) samo s predhodnim pisnim soglasjem Najemodajalca.

Najemnik je dolžan kopijo vseh zavarovalnih pogodb izročiti Najemodajalcu.

6. člen

Najemodajalec dovoli, da Najemnik na svoje stroške na Predmetu najema po morebitni pridobitvi potrebnih soglasij in dovoljenj za čas trajanja te Pogodbe namesti reklamno tablo, po predhodnem soglasju Najemodajalca. Reklamna tabla mora biti nameščena na način, da jo je po prenehanju najema mogoče odstraniti brez kakršnihkoli vidnih posledic za Predmet najema.

7. člen

Najemnik sme Predmet najema uporabljati le za opravljanje dejavnosti gostinstva (po standardni klasifikaciji dejavnosti 2008 katerikoli od naslednjih podrazredov: 56.101 Restavracije in gostilne, 56.102 Okrepčevalnice in podobni obrati, 56.103 Slaščičarne in kavarne, 56.210 Priložnostna priprava in dostava jedi, 56.290 Druga oskrba z jedmi, 56.300 Strežba pijač oziroma po standardni klasifikaciji dejavnosti 2025 dejavnost I56.11 Dejavnost restavracij ali katerikoli njen podrazred), lahko je organizirana tudi druga postranska dejavnost (na primer predavanja, tematski večeri ipd.) in na način, kot je predviden s to Pogodbo.

Najemnik mora imeti ves čas trajanja Pogodbe vsa veljavna dovoljenja za izvajanje gostinske dejavnosti v Predmetu najema.

Najemnik se zavezuje, da bo gostinski obrat, ki predstavlja Predmet najema, obratoval najmanj v času od 9.00 do 20.00.

Gostinski obrat mora biti odprt tudi ob nedeljah in praznikih.

Gostinski obrat ne sme delovati zgolj kot izdajni pult. Najemnik se zavezuje, da bo zagotavljal strežbo pri mizah v notranjih prostorih in/ali na zunanji terasi.

Najemnik se zavezuje nuditi posebne cene za člane VK Bled in Veslaško zvezo Slovenije (I.) za namestitve športnikov za čas priprav izven glavne turistične sezone in (II.) za gostinsko ponudbo za čas priprav športnikov in v času posebnih dogodkov. Cene morajo biti najmanj za 25 % nižje od Najemnikovih cen iz redne ponudbe. Najemnik bo na predlog Najemodajalca ali Veslaške zveze Slovenije skupaj z Najemodajalcem in/ali Veslaško zvezo Slovenije oblikoval produkte za skupno trženje Olimpijskega veslaškega centra Bled, pri čemer pa sam ne sme tržiti konkurenčnih produktov.

Najemnik se zavezuje, da bo pri izvajanju dejavnosti gostinskega obrata deloval skladno z veljavnimi predpisi s področja gostinstva, varnosti in higiene živil, varstva pri delu, požarne varnosti ter drugimi relevantnimi zakonskimi in podzakonskimi akti.

Če se gostinska dejavnost v Predmetu najema ne izvaja 2 meseca ali več, ima Najemodajalec pravico odpovedati to Pogodbo iz krivdnih razlogov na strani Najemnika.

Najemodajalec ali od njega pooblaščen oseba ima pravico vstopiti v Predmet najema kadarkoli med obratovalnim časom po predhodni najavi. V primeru nevarnosti nastanka ali povečanja škode ter javnopravnega interesa pa ima to pravico tudi izven obratovalnega časa.

8. člen

Najemnik je dolžan ustrezno skrbeti za Predmet najema in ga vzdrževati z ustrezno skrbnostjo v takšnem stanju, ki ustreza namenu Predmeta najema. Med drugim Najemnik vzdržuje:

- vse predmete v prostorih Predmeta najema;
- nenosilne stene (vključno z beljenjem) in talno oblogo nad estrihom v Predmetu najema;
- vse naprave, ki spadajo k Predmetu najema (posebno notranja okna, stekla, notranja vrata, inštalacije za oskrbo z in odvajanje vode, razsvetljavo in zvonce, pralne in toaletne naprave, grelnike vode, klimatske naprave, naprave za zaščito pred soncem, zaporne ventile, grelna telesa, vmesne števec, protipožarne brizgalke, požarne javljalnike, ostale elemente sistema aktivne požarne zaščite, itd.);

- predmete, ki jih je v Predmet najema vnesel ali vgradil Najemnik sam po predhodnem soglasju Najemodajalca.

Če Najemnik izvede vzdrževalna dela v Predmetu najema na napravah, ki so del osrednjih tehničnih naprav (posebno klimatskih naprav, grelnih teles, zapornih ventilov, vmesnih števcov, protipožarnih brizgalk, požarnih javljalnikov, ostalih elementov sistema aktivne požarne zaščite, itd.), jih mora izvesti s pooblaščenim oziroma pogodbenim serviserjem.

Najemodajalec krije vse stroške investicijskega vzdrževanja Predmeta najema.

V primeru poškodb Predmeta najema, ki jih je povzročil Najemnik ali njegovi zaposleni, podnajemniki, stranke, dobavitelji, obiskovalci, izvajalci oziroma drugi izpolnitveni pomočniki, mora Najemnik takoj vzpostaviti prvotno stanje. Če Najemnik v primernem času, oziroma v času, ki ga določi Najemodajalec, ne vzpostavi prvotnega stanja, to lahko stori Najemodajalec na stroške Najemnika.

Najemnik bo v Predmetu najema posloval skladno z vsemi veljavnimi predpisi, vključno z Zakonom o varstvu pred požarom (izdelal bo požarni red, poskrbel za usposabljanja, itd. ter izvedel vse druge obveznosti, ki jih predpisujeta Pravilnik o požarnem redu in Pravilnik o usposabljanju in pooblastilih za izvajane ukrepov varstva pred požarom).

Najemnik izrecno in nepreklicno izjavlja, da bo Najemodajalca razbremenil in ščitil pred uradnimi postopki in odločbami v zvezi z morebitnimi kršitvami ter neposredno ali posredno škodo, ki je posledica dejavnosti Najemnika v Predmetu najema ali v povezavi z njo.

9. člen

Najemnik lahko izvede spremembe na Predmetu najema samo s predhodnim pisnim soglasjem vseh treh solastnikov Predmeta najema (Najemodajalca, Veslaške zveze Slovenije in Občine Bled). Pri zasnovi in izvedbi je treba upoštevati vse veljavne predpise, zlasti predpise s področja graditve, varstva pri delu, požarne varnosti in druge tehnične omejitve Predmeta najema.

Pred izvedbo posamezne spremembe oziroma sklopa del mora Najemnik Najemodajalca, Veslaško zvezo Slovenije in Občino Bled pisno zaprositi za soglasje. Zaprošilu mora priložiti najmanj: (i) opis predvidenih del, (ii) rekapitulacijo vlaganj po glavnih postavkah z oceno stroškov v EUR brez DDV, (iii) terminski plan izvedbe ter (iv) po potrebi ustrezno projektno, tehnično in drugo dokumentacijo. Najemodajalec, Veslaška zveza Slovenije in Občina Bled lahko soglasje zavrnejo brez utemeljenega razloga. Morebitno soglasje Najemodajalca, Veslaške zveze Slovenije in Občine Bled ne pomeni prevzema kakršnekoli odgovornosti za primernost, zakonitost, izvedljivost ali ekonomsko upravičenost predlaganih del.

Najemnik se s to pogodbo izrecno zavezuje, da bo na Predmetu najema na lastne stroške izvedel in v celoti financiral vlaganja najmanj v naslednjem obsegu:

- (i) v prvih 12 mesecih od sklenitve te pogodbe vlaganja v skupni višini najmanj ___ EUR brez DDV in
- (ii) v obdobju 15 let od sklenitve te pogodbe vlaganja v skupni kumulativni višini najmanj ___ EUR brez DDV.

Najemnik se zavezuje izvesti vlaganja iz točke (i) prejšnjega odstavka v skladu z načrtom vlaganj iz njegove ponudbe, oddane v postopku Javnega razpisa, ki je priloga te Pogodbe in

njen sestavni del. Najemnik za vlaganja, izvedena v skladu s tem načrtom, ne rabi posebnega pisnega soglasja Najemodajalca, Veslaške zveze Slovenije in Občine Bled.

Najemnik mora vlaganja izvajati skladno z navedenim načrtom, pri čemer so dopustna odstopanja od posameznih postavk, dinamike ali vsebine vlaganj samo s predhodnim pisnim soglasjem Najemodajalca, Veslaške zveze Slovenije in Občine Bled, pod pogojem, da se s tem ne zmanjša pogodbeno prevzeti obseg vlaganj oziroma ne poslabša funkcionalni namen ali kakovost predvidenih izboljšav.

Pred izvedbo vlaganj iz točke (ii) tretjega odstavka tega člena mora Najemnik pridobiti soglasje v skladu s prvim in drugim odstavkom tega člena.

Za vlaganja po tej pogodbi štejejo samo tista dela, dobave in storitve, ki so:

- (i) neposredno povezana s Predmetom najema oziroma z njegovim dogovorjenim namenom uporabe,
- (ii) dejansko izvedena,
- (iii) izkazana z verodostojnimi knjigovodskimi listinami in
- (iv) s strani Najemnika tudi dejansko plačana.

V vrednost vlaganj se všttevajo samo neto vrednosti brez DDV. V vrednost vlaganj se ne všttevajo stroški tekočega obratovanja, tekočega vzdrževanja, čiščenja, odvoza odpadkov, zavarovanj, financiranja, obresti, pogodbene kazni, davščin, javnih dajatev, najemnine ter stroški premične opreme, inventarja ali naprav, ki niso trajno oziroma funkcionalno povezane s Predmetom najema, razen če Najemodajalec, Veslaška zveza Slovenije in Občina Bled za posamezen primer vnaprej pisno soglašajo drugače.

Za dogovorjene spremembe na Predmetu najema mora Najemnik na svoje stroške pridobiti vsa potrebna soglasja, dovoljenja, odobritve in druge upravne ali druge akte, plačati vse stroške, prispevke in dajatve ter odgovarja za vso škodo, ki nastane v zvezi s temi deli, Najemodajalec pa se zavezuje, da mu bodo solastniki Predmeta najema (Najemodajalec, Veslaška zveza Slovenije in Občina Bled) za pridobitev teh dovoljenj dali soglasje, če bo to potrebno. Najemnik mora v času izvajanja del zagotavljati redno čiščenje Predmeta najema, odvoz odpadkov ter spoštovati hišni red.

Najemnik je dolžan za namen spremljanja izpolnjevanja obveznosti vlaganj voditi ločeno evidenco vlaganj za Predmet najema. Najemodajalcu mora:

- najpozneje v 30 dneh po poteku prvih 12 mesecev od sklenitve pogodbe predložiti poročilo o izvedenih vlaganjih v tem obdobju, in
- najpozneje v 30 dneh po poteku vsakih nadaljnjih 12 mesecev trajanja pogodbe predložiti letno poročilo o kumulativno izvedenih vlaganjih, ter
- najpozneje v 30 dneh po poteku 15 let od sklenitve pogodbe predložiti končno poročilo o skupni višini izvedenih vlaganj.

Vsako poročilo iz prejšnjega odstavka mora vsebovati najmanj: rekapitulacijo vlaganj po glavnih postavkah, seznam izvajalcev in dobaviteljev, kopije računov oziroma situacij, dokazila o njihovem plačilu, morebitne pogodbe z izvajalci, zapisnike o prevzemu del, fotografije izvedenega stanja, PID dokumentacijo ter druga dokazila, ki jih Najemodajalec razumno

zahteva za preveritev obsega, vrste in vrednosti vlaganj. Najemodajalec ima pravico kadarkoli v času trajanja pogodbe preveriti dokumentacijo in stanje na terenu, Najemnik pa mu mora to omogočiti.

Če Najemodajalec utemeljeno dvomi o vrsti, obsegu ali vrednosti prikazanih vlaganj, ima pravico od Najemnika zahtevati, da v roku 30 dni na svoje stroške pridobi poročilo neodvisnega pooblaščenega revizorja, pooblaščenega ocenjevalca vrednosti ali sodnega izvedenca ustrezne stroke, iz katerega izhaja vrednost vlaganj, ki se po tej pogodbi všttevajo v izpolnitev obveznosti Najemnika. Takšno poročilo je za Pogodbeni stranki strokovna podlaga za ugotovitev višine upoštevnih vlaganj, brez posega v pravico katerekoli stranke do sodnega varstva.

Po zaključku posameznih del mora Najemnik Najemodajalcu posredovati PID izvedenih sprememb Predmeta najema ter vsa potrebna zakonska potrdila o ustreznosti izvedenih sprememb.

Najemnik se strinja, da mu Najemodajalec, Veslaška zveza Slovenije in Občina Bled, razen v primeru drugačnega predhodnega pisnega dogovora, (iz kakršnegakoli razloga in po kakršnemkoli času) niso dolžni vračati vrednosti kakršnihkoli morebitnih vlaganj (tekočih, investicijskih, itd.), vključno z vlaganji, za katera bo Najemnik pridobil njihovo pisno soglasje (če ne bosta hkrati dogovorjena tudi vrednost in način vračanja). Najemnik izjavlja, da vsa vlaganja, adaptacije, izboljšave, ureditve, vgradnje in druga dela v/na Predmetu najema (vključno z instalacijami in opremo), ne glede na to, ali so izvedena s soglasjem Najemodajalca, Veslaške zveze Slovenije in Občine Bled ali brez njih, izvaja izključno na lastne stroške in na lastno odgovornost, pri čemer soglasje Najemodajalca, Veslaške zveze Slovenije in Občine Bled pomeni zgolj dovolitev izvedbe del in nikoli ne pomeni soglasja k povračilu vlaganj. Razen če je v posameznem primeru izrecno in pisno (zneskovno) dogovorjeno drugače, se Najemnik v največjem obsegu, ki ga dopuščajo prisilni predpisi, nepreklicno odpoveduje kakršnimkoli sedanjim ali bodočim zahtevkom zoper Najemodajalca, Veslaško zvezo Slovenije in Občino Bled iz naslova vlaganj ali povečanja vrednosti Predmeta najema ali nepremičnine, ne glede na pravno podlago (vključno z zahtevki za povračilo stroškov, neupravičeno obogatitev/verzijo/kondicijo, poslovodstvo brez naročila, odškodnino, uporabnino ter kakršnekoli stvarnopravne zahtevke ali zahtevke za izstavitve listin za vpis pravic). Najemnik se odpoveduje tudi vsakršnemu pobotu, zadržanju najemnine ali pridržni pravici zaradi vlaganj ter se zavezuje, da bo ob prenehanju najema prostore izročil takoj, brez pogojevanja z vračilom vlaganj.

Najemnik lahko odstrani lastna vlaganja v Predmet najema le, če jih je mogoče odstraniti brez škode za sam Predmet najema in če Najemodajalec, Veslaška zveza Slovenije in Občina Bled s tem predhodno pisno soglašajo.

Najemnik najetega prostora brez predhodnega pisnega soglasja Najemodajalca ne sme dajati drugim v uporabo ali v podnajem. Predmet najema se lahko na podlagi predhodnega pisnega soglasja Najemodajalca odda v podnajem samo, če se oddaja za krajše časovno obdobje ali v manjšem obsegu. Predhodno pisno soglasje Najemodajalca mora biti podano k vsakemu konkretnemu pravnemu poslu posebej.

10. člen

Določbe tega člena se uporabljajo izključno v primeru, ko Najemodajalec odpove najemno pogodbo pred potekom 15 (petnajstih) let od dneva njene sklenitve.

V primeru iz prejšnjega odstavka je najemodajalec dolžan najemniku povrniti neamortizirano vrednost vlaganj, ki jih je najemnik dejansko in dokazano z računi, situacijam, pogodbami ali drugimi ustreznimi listinami izvedel v Predmetu najema skladno s prejšnjim členom te pogodbe.

Neamortizirana vrednost vlaganj se izračuna po naslednji formuli:

$$NV = DV \times (1 - (n \times p\%))$$

pri čemer:

- NV = neamortizirana vrednost vlaganj;
- DV = dejanska vrednost izvedenih vlaganj brez DDV, dokazana z računi, situacijami ali drugim ustreznim dokazilom;
- n = število polnih let, ki so pretekla od dneva prevzema predmeta najema do dneva prenehanja pogodbe;
- p = letna amortizacijska stopnja v višini 6,67 %

Pravica do povračila iz tega člena najemniku ne pripada, če:

- najemnik odpove pogodbo sam, ne glede na razlog;
- pogodba preneha na podlagi sporazumne razveljavitve; ali
- najemodajalec odpove pogodbo iz katerega koli krivdnega razloga iz 13. člena te pogodbe.

Obveznost povračila zapade v plačilo v roku 60 (šestdesetih) dni od dneva prenehanja pogodbe. Za čas zamude tečejo zakonske zamudne obresti v skladu z veljavnimi predpisi.

11. člen

Najemodajalec si pridržuje pravico, da med trajanjem najema izvede obnovo Predmeta najema. V ta namen bo Najemodajalec najmanj šest (6) mesecev pred predvidenim okvirnim začetkom obnove pisno obvestil Najemnika o nameravani obnovi in predvidenem časovnem okviru obnove.

Najemnik je dolžan dopustiti izvedbo obnove ter na dan, ki ga določi Najemodajalec, izročiti Predmet najema v posest Najemodajalca. Najemodajalec bo točen datum izročitve Predmeta najema Najemniku pisno sporočil najmanj en (1) mesec vnaprej.

Po zaključku obnove je Najemnik dolžan Predmet najema ponovno prevzeti na dan, ki ga določi Najemodajalec, pri čemer bo Najemodajalec Najemnika o tem datumu pisno obvestil najmanj en (1) mesec vnaprej. Če Najemnik Predmeta najema ne prevzame na tako določen dan, lahko Najemodajalec izvede enostransko izročitev, ki se šteje za veljavno in kot da je Najemnik Predmet najema prevzel.

Za obdobje, v katerem je Predmet najema v posesti Najemodajalca zaradi obnove, Najemnik ni dolžan plačevati najemnine. Za čas obnove, ko Najemnik Predmeta najema nima v posesti, se izračuna sorazmerni del najemnine na način, da se število dni, v katerih je bil Predmet najema v posesti Najemodajalca, deli s številom dni v mesecu, nato pa se ta znesek pomnoži z mesečno najemnino in pobota pri naslednjem plačilu najemnine.

Vse stroške, povezane z izvedbo obnove, nosi Najemodajalec.

Najemnik se izrecno odpoveduje kakršnimkoli odškodninskim ali drugim zahtevkom v zvezi z obnovo, vključno z, vendar ne omejeno na zahtevke iz naslova nezmožnosti uporabe Predmeta najema v času trajanja obnove, v katerem bo Predmet najema v posesti Najemodajalca, tudi če bo to obdobje daljše, kot je predvidel Najemodajalec. Edina pravica, ki jo ima Najemnik iz tega naslova, je pravica, da za to obdobje ne plača najemnine.

Najemodajalec se zavezuje, da bo obnovo izvedel v najkrajšem možnem času, ob upoštevanju načela dobrega gospodarjenja, ter da bo Najemnika sproti obveščal o poteku in predvidenem trajanju del.

Ob izročitvi Predmeta najema pred obnovo ter ponovni izročitvi po obnovi bosta pogodbeni stranki sestavili primopredajni zapisnik, v katerem bosta zabeležili stanje Predmeta najema in morebitne posebnosti.

12. člen

V zavarovanje vseh pogodbenih obveznosti bo Najemnik najemodajalcu izročil bančno garancijo na prvi poziv za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti v višini 100.000,00 EUR (v nadaljevanju: Zavarovanje izpolnitve).

Najemnik mora najkasneje 30 dni pred potekom Zavarovanja izpolnitve Najemodajalcu dostaviti novo ali podaljšano Zavarovanje izpolnitve, ki bo po vsebini, obsegu in kakovosti ustrezalo zahtevam iz prejšnjega odstavka in Javnega razpisa.

Najemodajalec je upravičen, da si nepravilne obveznosti Najemnika v zvezi s to Pogodbo poplača iz Zavarovanja izpolnitve, če Najemnik ne izpolni takšnih obveznosti v roku 8 dni od prejema pisnega poziva Najemodajalca. Najemodajalec je upravičen Zavarovanje izpolnitve unovčiti v polnem znesku, če Najemnik pravočasno, v skladu s prejšnjim odstavkom ne dostavi novega ali podaljšanega Zavarovanja izpolnitve. V tem primeru unovčeni znesek nadomešča Zavarovanje izpolnitve dokler Najemodajalec ne prejme novega ustreznega zavarovanja.

Če Najemodajalec unovči del ali celoto Zavarovanja izpolnitve, je Najemnik dolžan v roku 8 dni od obvestila o unovčenju Najemodajalcu dostaviti novo ali dodatno Zavarovanje izpolnitve (enake kakovosti), da bo Najemodajalec razpolagal z Zavarovanjem izpolnitve v prvotni višini.

Najemodajalec je dolžan Najemniku vrniti Zavarovanje izpolnitve dan za tem, ko je Najemodajalec zaradi izteka ali predčasne prekinitve najemnega razmerja ponovno prevzel v neposredno posest Predmet najema ter pod pogojem:

- da Najemnik na Predmetu najema in opremi zaradi nepravilne oz. malomarne rabe ni povzročil škode;
- da je Najemnik sproti poravnal vse obratovalne in druge stroške, vključno s tistimi, ki so nastali v zadnjem mesecu najema;
- da je v celoti plačal najemnino do prenehanja najemnega razmerja;
- da je Najemnik po izteku oz. prekinitvi najemnega razmerja pravočasno predal Najemodajalcu v posest Predmet najema.

13. člen

Ta pogodba je sklenjena za nedoločen čas, pri čemer jo lahko katerakoli od strank odpove brez razloga, s šestmesečnim odpovednim rokom, s pisno odpovedjo, dano nasprotni stranki priporočeno s povratnico. Kot dan začetka teka odpovednega roka se šteje dan, ko je stranka

prejela odpoved. Ne glede na navedeno nobena stranka pogodbe ne sme odpovedati v obdobju prvih petih let po njeni sklenitvi.

Najemodajalec lahko odstopi od Pogodbe brez odpovednega roka v vseh primerih, ki bistveno vplivajo na trajanje te Pogodbe ali na izpolnjevanje pogodbenih obveznosti Najemnika, zlasti pa, če:

- Najemnik kljub opominu ne izpolni svojih obveznosti plačila Najemnine po Pogodbi in s plačili zamuja več kot tri mesece od zapadlosti prvega neporavnane računa obveznosti te Pogodbe;
- Najemnik kljub opominu ne izpolni svojih obveznosti plačila katerihkoli stroškov za Zunanje storitve, ki bodo morebiti zaračunani Najemodajalcu, in s plačili zamuja več kot tri mesece od zapadlosti prvega neporavnane računa obveznosti te Pogodbe;
- Najemnik kljub opominu ne izpolni drugih svojih obveznosti plačil po Pogodbi in s plačili zamuja več kot tri mesece od zapadlosti obveznosti;
- Najemnik tudi po opominu Najemodajalca uporablja Predmet najema v nasprotju s Pogodbo, ga uporablja brez potrebne skrbnosti ali z uporabo povzročča škodo;
- do izteka posameznega pogodbenega roka iz tretjega odstavka 9. člena te Pogodbe ne izvede in ne izkaže vlaganj najmanj v pogodbeno dogovorjeni višini iz 9. člena te Pogodbe,
- Najemnik ne vzdržuje dogovorjenih zavarovanj oziroma v primeru unovčitve ne nadomesti zavarovanja z novim;
- se zoper Najemnika začne postopek prisilne poravnave ali stečaja,
- Najemnik Najemodajalcu ne omogoči vstopa v Predmet najema zaradi rednega pregleda, popravil in investicij,
- Najemnik odda prostor v podnajem brez soglasja Najemodajalca,
- se dejavnost v Predmetu najema ne izvaja 2 meseca ali več.

14. člen

Po prenehanju najema Najemnik preda Najemodajalcu Predmet najema brez napak, očiščen, prebeljen in v stanju, v kakršnem ga je prevzel, poslabšanem le zaradi običajne uporabe. Na zahtevo Najemodajalca mora Najemnik odpraviti vse poškodbe, ki so nastale z uporabo, če jih ni že sam odpravil, ali za to plačati ustrezen denarni znesek. Vrnitev Predmeta najema velja za izvedeno, ko stranki opravita ogled Predmeta najema, Najemnik izroči vse ključe, kartice in druga sredstva za zagotavljanje dostopa do Predmeta najema ter stranki podpišeta primopredajni zapisnik. Priloga in sestavni del primopredajnega zapisnika je tudi popis celotnega inventarja, ki se nahaja v Predmetu najema.

Če je primopredaja Predmeta najema opravljena po preteku obdobja najema, je Najemodajalec upravičen do Najemnine, vseh stroškov ter dodatnih neposrednih ali posrednih stroškov zaradi zamude pri primopredaji.

15. člen

Skrbnik te pogodbe (oseba za stik) na strani Najemodajalca je predsednik Jernej Slivnik.

Skrbnik te pogodbe (oseba za stik) na strani Najemnika je _____ .

Pogodbeni stranki sta se dolžni nemudoma obvestiti o vsaki spremembi skrbnika pogodbe, kakor tudi o vsaki spremembi, ki vpliva ali bi lahko vplivala na izpolnjevanje pogodbenih obveznosti.

16. člen

V primeru, da je kdo v imenu ali na račun Najemnika predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju Najemodajalca, Veslaške zveze Slovenije ali Občine Bled 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, Veslaški zvezi Slovenije ali Občini Bled povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju Najemodajalca, Veslaške zveze Slovenije, Občine Bled, Najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku ali poroku,

je ta Pogodba nična.

Najemodajalec, Veslaška zveza Slovenije ali Občina Bled bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričel z ugotavljanjem pogojev ničnosti te Pogodbe oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

17. člen

Ta Pogodba je veljavno sklenjena, ko jo stranki skleneta v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa pri notarju po izbiri Najemodajalca.

Najemnik kot zavezanec izrecno priznava tej Pogodbi pravno naravo izvršilnega naslova v smislu 4. člena Zakona o notariatu in 20.a člena Zakona o izvršbi in zavarovanju in izrecno soglaša z neposredno izvršljivostjo glede naslednjih obveznosti Najemnika iz te najemne pogodbe:

- obveznost plačila zapadlih obrokov najemnine ter morebitnih zamudnih obresti skladno s 3. členom te Pogodbe,
- obveznosti plačila vsakokratnih zapadlih stroškov ter morebitnih zamudnih obresti skladno s 4. členom te Pogodbe,
- obveznosti izročitve in izpraznitve Predmeta najema v primerih in na način, določen v 2., 12. in 13. členu te Pogodbe,

in izrecno dovoljuje, da lahko Najemodajalec neposredno v izvršilnem postopku izterja od njega v celoti neplačani del najemnine oziroma druge neplačane stroške, skupaj z vsemi obrestmi, zamudnimi obrestmi in stroški ter priznava tej listini izvršilni naslov in pri tem soglaša z neposredno izvršljivostjo na vse svoje premoženje, kot tudi v delu, ki se nanaša na njegovo obveznost izpraznitve in izročitve Predmeta najema. Najemnik zato dovoljuje, da lahko Najemodajalec ob dospelosti vloži neposredni izvršilni predlog za izročitev opreme in izpraznitvev in izročitev najete nepremičnine, proste oseb in stvari Najemnika.

Notarske stroške sklenitve te Pogodbe v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa krijeta Najemodajalec in Najemnik vsak do ene polovice (1/2).

Vsaka sprememba, dopolnitev ali odpoved Pogodbe je veljavna le, če je sklenjena v pisni obliki.

V primeru neskladij med to Pogodbo in Javnim razpisom prevlada določba, ki je ugodnejša za Najemodajalca.

Najemnik svojih terjatev do Najemodajalca, Veslaške zveze Slovenije ali Občine Bled iz naslova te Pogodbe ne sme prenesti na drugega.

18. člen

V primeru ničnosti posamezne določbe te Pogodbe to ne vpliva na veljavnost ostalih določb Pogodbe.

Vse morebitne spore, ki bi nastali pri izvajanju te Pogodbe, bosta Pogodbeni stranki reševali sporazumno, v primeru, da to ne bo možno, pa bo spore iz te Pogodbe reševalo pristojno sodišče v Ljubljani.

Ta Pogodba je sestavljena v štirih enakih izvodih, od katerih Najemnik prejme en izvod, Najemodajalec pa tri izvode (po en izvod zase, za Veslaško zvezo Slovenije in Občino Bled).

Številka: _____

Bled, dne: _____

NAJEMODAJALEC:

VESLAŠKI KLUB BLED
Jernej Slivnik
zastopnik

NAJEMNIK:

.....