



OBČINA VIPAVA ŽUPAN

Glavni trg 15, 5271 Vipava

t. 05 36 43 410
f. 05 36 43 412
obcina@vipava.si
www.vipava.si

Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava, skladno z 51. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljevanju ZSPDLSL-1) ter 16. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO STVARNEGA PREMOŽENJA V NAJEM

1. NAZIV IN SEDEŽ LASTNIKA IN ORGANIZATORJA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

OBČINA VIPAVA, Glavni trg 15, 5271 Vipava, MŠ: 5879922000, DŠ: SI56416245

2. PREDMET JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Predmet javnega zbiranja ponudb za oddajo stvarnega premoženja v lasti Občine Vipava v najem:

- del stavbe ID stavbe: 2401-364-1 v neto tlorisni površini 221 m², ki v naravi predstavlja naslednje površine: poslovni prostori (179,0 m²), odprta terasa, balkon, loža (24,7 m²) in tehnični prostor (17,3 m²);
- del stavbe ID stavbe: 2401-364-3 v neto tlorisni površini 9,2 m², ki v naravi predstavlja površine skupnega komunikacijskega prostora;
- nepremičnino ID znak: parcela 2401 2497/6, stavbno zemljišče v območju centralnih dejavnosti v izmeri 90 m², ki v naravi predstavlja dvorišče med stavbama ID stavbe 2401-343 in ID stavbe 2401-364, pri čemer je ta v souporabi vsakokratnih uporabnikov stavbe z ID stavbe 2401-343 in dela stavbe z ID stavbe 2401-364-2;

ki skupaj tvorijo zaključeno celoto stvarnega premoženja Občine Vipava, ki je predmet najema po tem zbiranju ponudb (v nadaljevanju za vse tudi: »predmet najema«).

3. SPLOŠNI POGOJI ODDAJE STVARNEGA PREMOŽENJA V NAJEM:

a. Stvarno premoženje se oddaja v najem:

- za nedoločen čas z odpovednim rokom 6 mesecev;
- Ponudnik z oddajo ponudbe potrjuje, da mu je v celoti znano pravno in dejansko stanje stvarnega premoženja, ki je predmet tega zbiranja ponudb, da si je celotno stvarno premoženje natančno in z ustreznimi strokovnjaki ogledal, pregledal.
- Ponudnik z oddajo ponudbe potrjuje, da je seznanjen s tem, da izbrani ponudnik - najemnik prevzame predmet najema v posest šele po izvedbi dogovorjenih investicijskih vlaganj v posamezni prostor, pridobitvi uporabnega dovoljenja in ob podpisu primopredajnega zapisnika, pri čemer se šteje, da najemnik od dneva primopredaje predmet najema prevzema v stanju, kakršno je ob predaji v posest, po načelu »*videno-najeto*« ter da od dneva primopredaje dalje najemnik iz naslova pravnega in dejanskega stanja predmeta najema nima in ne more uveljavljati nobenih ugovorov ali zahtevkov zoper Občino Vipava in se vsem drugim zahtevkom v zvezi s stanjem predmeta najema izrecno odpoveduje.

b. Najemnik lahko na podlagi predhodnega pisnega soglasja najemodajalca nepremičnino odda v podnajem, če se le-ta oddaja za krajše časovno obdobje ali v manjšem obsegu. Predhodno pisno soglasje najemodajalca mora biti podano k vsakemu konkretnemu pravnemu poslu posebej.

- c. Zainteresirani ponudnik je dodatno dolžan sam preveriti vse podatke in lastnosti glede stvarnega premoženja, ki je predmet najema; najemodajalec za morebitne pomanjkljivosti glede kvalitete in obsega stvarnega premoženja, ki je predmet najema, ter morebitnih neusklajenosti med podatki v javnih evidencah in dejanskim stanjem v naravi ne odgovarja;
- d. Zainteresirani ponudnik je sam odgovoren, da pred odločitvijo za sodelovanje na razpisu preveri, ali je stvarno premoženje take kakovosti in značilnosti, da bo lahko služilo namenu, za katerega ga namerava pridobiti v najem;
- e. Formalno-pravno stanje stvarnega premoženja izhaja iz priloženega zemljiškoknjžnega izpiska;
- f. Investicijska vzdrževalna dela na nepremičnem premoženju, ki je predmet najema po tem javnem zbiranju ponudb, izvaja Občina Vipava. Sredstva, potrebna za izvedbo investicijsko vzdrževalnih del, se zagotovijo v finančnem načrtu Občine Vipava v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance;
- g. Najemna pogodba za oddajo stvarnega premoženja v najem bo sklenjena v obliki zasebne listine – Pogodbe o oddaji stvarnega premoženja v najem, ki je priloga in sestavni del dokumentacije tega zbiranja ponudb, v kateri bodo določene vse medsebojne pravice in obveznosti strank pogodbe.

Občina Vipava si pridržuje pravico v odprtem roku tega javnega zbiranja ponudb spremeniti, popraviti oziroma dopolniti pogoje javnega zbiranja ponudb.

4. IZHODIŠČNA VREDNOST IN VARŠČINA

Najnižja ponudbena izhodiščna cena – mesečna najemnina za stvarno premoženje iz 2. točke tega razpisa znaša **2.104,48 EUR brez DDV** in je določena upošteva Poročilo o oceni vrednosti nepremičnine (Ocena najemnine za poslovni objekt ter za atrij pred objektom) ocenjevalca vrednosti nepremičnin Kristjana Sivca, Evalinvest d.o.o., z dne 22. 12. 2025.

Na podlagi določb 44. člena ZDDV-1 za najemnino ne obračuna DDV.

Najemnina za predmet najema se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji.

Izbrani ponudnik - najemnik bo poleg najemnine dolžan plačevati tudi druge stroške, kot je to določeno v Pogodbi o oddaji stvarnega premoženja v najem, ki je priloga in sestavni del dokumentacije tega zbiranja ponudb.

Za resnost ponudbe morajo ponudniki najkasneje do vključno dne 1. 3. 2026 do 24.00 ure vplačati varščino v višini **2.104,48 EUR** na transakcijski račun Občine Vipava, številka SI56 0133 6010 0014 675 odprt pri Banki Slovenije, z navedbo »varščina – najemno razmerje Glavni trg 1«.

Izbranemu ponudniku se bo varščina za resnost ponudbe vštela v varščino za najem nepremičnine, skladno z najemno pogodbo. Neizbranim ponudnikom bo varščina brez obresti vrnjena v roku 10 dni po končanem izboru najugodnejšega ponudnika.

S plačilom varščine sprejme ponudnik obveznost, da pristopi k javnemu zbiranju ponudb in odda svojo ponudbo. Ponudniku, ki bo vplačal varščino in ne bo oddal svoje ponudbe ali bo kakorkoli drugače odstopil od svoje ponudbe, se varščina ne vrne, temveč jo zadrži Občina Vipava, razen v primeru ko do podpisa pogodbe ne pride zaradi nesoglasja strank o obsegu predvidenih investicijskih del

Ostali razlogi za zadržanje varščine so navedeni v nadaljevanju besedila javnega zbiranja ponudb.

5. DODATNI POGOJI

- a. Izbrani ponudnik bo moral skleniti pogodbo o oddaji stvarnega premoženja v najem v roku 15 dni po opravljenem izboru najboljšega ponudnika. Če izbrani ponudnik v navedenem roku ne

- podpiše pogodbe ali odstopi od najema stvarnega premoženja, ima občina pravico zadržati vplačano varščino, razen v primeru, ko do podpisa pogodbe ne pride zaradi nesoglasja strank o obsegu predvidenih investicijskih del.
- b. Predaja stvarnega premoženja, ki je predmet tega zbiranja ponudb, v posest se opravi s podpisom primopredajnega zapisnika, s katerim pogodbeni stranki ugotovita dejansko stanje prostorov in dan prevzema v posest. V primopredajnem zapisniku se natančno popiše in ugotovi stanje prostorov (vključno s števci) in opreme (premičnin), ki se na dan prevzema v posest nahaja v prostorih, ki so predmet najema. Z dnem podpisa primopredajnega zapisnika s strani obeh pogodbenih strank se šteje, da je predmet najema predan v posest najemniku. Do dneva dejanske predaje prostorov v posest najemnik ni dolžan plačevati najemnine, prav tako mu iz tega naslova ne pripadajo nobene pravice iz naslova uporabe predmeta najema.
 - c. Če so posamezni prostori oziroma funkcionalno zaokroženi sklopi prostorov urejeni in pripravljeni za uporabo pred dokončanjem vseh investicijskih vlaganj iz Priloge št.--- in je za te prostore že pridobljeno uporabno dovoljenje, se lahko ti prostori izjemoma in na podlagi predhodnega pisnega soglasja pogodbenih strank predajo najemniku v posest predčasno, pri čemer najemnik s podpisom soglasja potrjuje, da se lahko preostala gradbena, investicijska ali investicijsko-vzdrževalna dela na preostalih prostorih lahko nemoteno izvedejo in da soglaša z zvočnimi, prašnimi ali drugimi emisijami oziroma drugačnimi motnjami, ki bodo pri izvedbi teh del nastala. V takem primeru se lahko izvede sukcesivna primopredaja prostorov po posameznih zaključenih sklopih, pri čemer obveznost plačila najemnine za posamezen sklop nastopi z dnem podpisa zapisnika o primopredaji posameznih urejenih prostorov. Najmnina se v tem primeru obračuna izključno za dejansko prevzete površine, in sicer po formuli: (ponujena izhodiščna vrednost najemnine \times površina prevzetih prostorov / skupna površina vseh prostorov).
 - d. Prevzem v posest dela stavbe z ID stavbe 2401-364-1, in sicer poslovnega prostora v 1. nadstropju v izmeri 46,8 m², se opravi po izteku najemne pogodbe s trenutnim najemnikom;
 - e. Izbrani ponudnik z oddajo ponudbe sprejema tudi ostale pravice in obveznosti, kot izhajajo iz osnutka Pogodbe o oddaji stvarnega premoženja v najem, ki je priloga in sestavni del dokumentacije tega zbiranja ponudb.

Objekt v katerem se nahaja stvarno premoženje, ki je predmet tega zbiranja ponudb je bil zgrajen leta 1986. Zunanje fasadne stene objekta so zidane z modularno opeko debeline 19 cm in toplotno izolirane s ploščami Kombivol debeline 7,5 cm, strop proti podstrešju je izoliran z 10 cm izolacije Novoterm TIP/S. Ostrešje je masivna montažna konstrukcija, kritina je opečna. Skoraj celotna jugozahodna stena oziroma fasada je zastekljena. Stena je izvedena iz ALU profilov s prekinjenim toplotnim mostom ter termoizolacijskim dvoslojnim zasteklitvenim sistemom (ALU izvedba).

Občina izpostavlja, da so prostori, ki skupaj tvorijo predmet najema po tem zbiranju ponudb ob objavi tega razpisa nedokončani.

Pred predajo prostorov v posest najemniku bo Občina Vipava izvedla investicijska vlaganja, potrebna za doseg stopnje uporabnosti prostorov za pisarniško dejavnost, obseg, vrsta in tehnična specifikacija vseh investicijskih posegov, ki jih bo najemodajalec izvedel za doseg stopnje uporabnosti prostorov, bodo vnaprej določeni in opredeljeni s Pogodbo o najemu stvarnega premoženja oz. s prilogo k navedeni pogodbi V primeru, da občina in izbrani najemnik v roku 60 dni po opravljenem izboru ne dosežeta soglasja o vsebini investicijskih del, ki jih bo izvedla občina, do sklenitve pogodbe ne pride in se šteje, da nobena od strank iz tega naslova nima pravice zahtevati povračila stroškov ali odškodnine, najemnik pa je upravičen do vračila varščine, ki jo je vplačal za resnost ponudbe v postopku javnega zbiranja ponudb.

Občina Vipava se zaveže, da bo predmet najema najemniku predan v posest najkasneje do 30. 6. 2027, pod pogojem, da bodo prostori do takrat urejeni do stopnje uporabnosti v skladu s to pogodbo in njenimi prilogami ter da bo do tedaj za ustrezno urejene prostore pridobljeno uporabno dovoljenje.

Občina izpostavlja, da ima najemnik v primeru kršitve roka iz prejšnjega člena možnost odstopiti od Pogodbe o oddaji stvarnega premoženja v najem, ki je v osnutku priloga in sestavni del dokumentacije tega zbiranja ponudb, ali zahtevati njeno izpolnitev ter hkrati oprostitev plačila najemnine po prevzemu predmeta najema v posest za obdobje, ki je po trajanju enako trajanju najemodajalčeve zamude z izročitvijo v posest. Stranki lahko zaradi nastopa objektivnih okoliščin rok za predajo prostorov soglasno podaljšata, brez posledice oprostitve plačevanja najemnine.

Občina izpostavlja, da je del predmeta najema po tej pogodbi, in sicer nepremičnina ID znak: parcela 2497/6 v izmeri 90m², ki v naravi predstavlja dvorišče, v souporabi z vsakokratnimi uporabniki nepremičnin:

- stavbe z ID stavbe 2401-343,
- dela stavbe z ID stavbe 2401-364-2.

Izbrani ponudnik - najemnik bo dolžan skladno z določili Pogodbe o oddaji stvarnega premoženja v najem, ki je priloga in sestavni del dokumentacije tega zbiranja ponudb, vsakokratnim uporabnikom nepremičnin iz prejšnjega odstavka dopuščati souporabo nepremičnine ID znak: parcela 2497/6, za potrebe uporabe, izvedbe morebitne rekonstrukcije, vzdrževanja, ves čas in na način, ki ne posega v pravice drugih uporabnikov ter zagotavlja nemoten, prost in varen dostop do stavbe z ID stavbe 2401-343 in do dela stavbe z ID stavbe 2401-364-2.

Občina izpostavlja, da je po trenutno veljavnih gradbenih dovoljenjih:

- Gradbeno dovoljenje št. 351-5/2024-6201-4 z dne 14.2.2024,
- Gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti stavbe št. 351-235-2018-20, z dne 12. 10. 2018, spremenjeno z odločbo št. 351-401-2023-6201-10 z dne 14. 2. 2024,

na nepremičninah:

- ID znak: parcela 2497/6,
- ID znak: parcela 2497/7,

predvidena izvedba infrastrukture za potrebe stavbe z ID stavbe 2401-343, ki poteka oziroma bo potekala po navedenih nepremičninah, kot to izhaja iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, št. 23/04 – december 2023, čistopis januar 2024, ki jo je izdelal Detajl d.o.o., Glavni trg 1, 5271 Vipava. Celotna projektna dokumentacija je sestavni del dokumentacije za javno zbiranje ponudb. Najboljšemu ponudniku bo izročena vsa projektna in investicijska dokumentacija, s katero razpolaga Občina.

Občina izpostavlja, da bo izbrani ponudnik – najemnik s podpisom Pogodbe o oddaji stvarnega premoženja v najem, ki je priloga in sestavni del dokumentacije tega zbiranja ponudb, skladno z določili le-te izrecno soglašal in se zavezal, da bo ves čas trajanja najema in brez ugovorov trpel vse posege, dela in omejitve uporabe, ki so ali bodo potrebni za izvedbo, obratovanje, vzdrževanje, sanacijo, rekonstrukcijo ali nadomestitev navedene infrastrukture iz prejšnjega odstavka, skladno z veljavno dokumentacijo ali morebitnimi spremembami le-te, ter da bo v ta namen omogočil neoviran dostop do nepremičnine lastniku, morebitnemu uporabniku stavbe ID stavbe 2401-343 in morebitnemu uporabniku dela stavbe z ID stavbe 2401-364-2, upravljavcem infrastrukture, izvajalcem del in drugim pooblaščenim osebam.

Prav tako bo izbrani ponudnik – najemnik s podpisom Pogodbe o oddaji stvarnega premoženja v najem, ki je priloga in sestavni del dokumentacije tega zbiranja ponudb, skladno z določili le-te izrecno soglašal, da se lahko zaradi navedenih posegov in izgradnje ter vzdrževanja infrastrukture na nepremičninah, ki so predmet najema, ustanovijo ustrezne stvarne služnosti ali druge stvarnopravne pravice.

Občina izpostavlja, da je za del dela stavbe z ID stavbe 2401-364-1, in sicer poslovni prostor v 1. nadstropju v izmeri 46,8 m², sklenjena najemna pogodba za nedoločen čas, z odpovednim rokom 6 mesecev.

6. SPLOŠNI POGOJI SODELOVANJA NA JAVNEM ZBIRANJU PONUDB

Pogoji za sodelovanje na javnem zbiranju ponudb:

- Ponudnik poda ponudbo, ki ne sme biti nižja od izhodiščne višine mesečne najemnine, določene v točki 4. te objave, z veljavnostjo najmanj 60 dni od poteka roka za oddajo ponudbe,
- Ponudnik na dan oddaje ponudbe nima neporavnanih zapadlih finančnih obveznosti iz naslova obveznih dajatev in drugih denarnih nedavčnih obveznosti v skladu z zakonom;
- Ponudnik ni v postopku prisilne poravnave, stečajnem postopku, postopku likvidacije ali prisilnega prenehanja in na dan oddaje ponudbe ni v stanju insolventnosti, po Zakonu o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (Uradni list RS, št. 176/21 – uradno prečiščeno besedilo, 178/21 – popr., 196/21 – odl. US, 157/22 – odl. US, 35/23 – odl. US, 57/23 – odl. US, 102/23, 25/25 – odl. US, 40/25 in 100/25 – ZS-1);
- Ponudnik na dan oddaje ponudbe ne sme imeti blokiranega nobenega transakcijskega računa, in v zadnjih 180 dneh pred potekom roka za oddajo ponudb ni smel imeti blokiranega nobenega transakcijskega računa več kot 3 zaporedne dni;
- Ponudnik ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena ZSPDSLS-1, pri čemer za povezano osebo štejejo:
 - 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 posvojenja 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).

Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem jeziku. Prav tako morajo biti v slovenskem jeziku izdelane oziroma predložene vse obvezne sestavine ponudbene dokumentacije. Vsi dokumenti tujega ponudnika morajo biti prevedeni v slovenski jezik, pri čemer morajo biti prevodi overjeni s strani sodno zaprišeženega prevajalca.

Občina Vipava bo pri ocenjevanju ponudb upoštevala le popolne ponudbe.

Ponudnik mora pred oddajo ponudbe plačati varščino za resnost ponudbe, kot določeno v točki 5. te dokumentacije ter ob oddaji ponudbe predložiti izpolnjeno naslednjo dokumentacijo:

- Dokazilo o plačilu varščine;
- Izpolnjen obrazec »Podatki o ponudniku in izjava ponudnika« (ime, priimek oziroma firma, naslov oz. sedež, EMŠO oz. matično številko, davčno številko, številko transakcijskega računa, naziv in naslov banke za vračilo varščine); obrazec mora biti podpisan in (če ponudnik posluje z žigom) žigosan;
- Izpolnjen obrazec »Ponudba za najem stvarnega premoženja«, pri čemer višina ponujene mesečne najemnine ne sme biti nižja od objavljene izhodiščne vrednosti, ponudba pa je veljavna 60 dni od dneva, ko poteče rok za oddajo ponudbe, obrazec mora biti podpisan in (če ponudnik posluje z žigom) žigosan;
- kopijo osebnega dokumenta (fizične osebe) oziroma izpis iz poslovnega registra (samostojni podjetniki posamezniki), ki ni starejši od 3 mesecev oziroma izpis iz sodnega registra (pravne osebe), ki ni starejši od 3 mesecev;
- Parafiran (na vsaki strani) osnutek Pogodbe o oddaji stvarnega premoženja v najem (osnutek pogodbe je priloga te objave).

7. ROK ZA PREJEM PONUDBE

Ponudba se bo štela za pravočasno, če bo prispela, ne glede na način dostave, na vložišče glavne pisarne Občine Vipava, v zaprti ovojnici, z vidno oznako »Ponudba za najem stvarnega premoženja Glavni trg 1 – NE ODPIRAJ« najkasneje do 02.03. 2026 do 11.00 ure. Na hrbtni strani mora biti označen naslov pošiljatelja.

Upoštevane bodo vse ponudbe, ki bodo prispele v roku, navedenem v javnem razpisu, na vložišče glavne pisarne Občine Vipava in bodo pravilno označene. Ponudbe, ki ne bodo pravočasno dostavljene, bodo neodprte vrnjene ponudniku.

Za vse načine predložitve ponudb velja prejemna teorija. Občina Vipava mora ponudbo poslano po pošti prejeti do roka zbiranja ponudb, četudi je poslana s priporočeno pošiljko.

Pravočasne a nedopustne ponudbe in ponudbe, ki bodo vsebovale ponudbeno vrednost, nižjo od izklicne, bodo izločene in jih komisija ne bo obravnavala. Ponudbe bodo komisijsko odprte po preteku razpisnega roka.

8. KOMISIJA

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija v sestavi:

- predsednik: Bogdan Semenič, občinski svetnik Občine Vipava
- člani:
 - Mitja Volk, občinski svetnik Občine Vipava
 - Mitja Lavrenčič, občinski svetnik Občine Vipava

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

Če se sestava komisije zaradi nepredvidenih okoliščin na dan odpiranja ponudb spremeni, sprejme komisija odločitev o izpolnjevanju pogojev za udeležbo v postopku ter najugodnejšem ponudniku po prejemu nove izjave o nepovezanosti, ki jo poda najugodnejši ponudnik in po potrebi ostali sodelujoči.

9. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Javno odpiranje ponudb bo dne 02.03. 2026 ob 13.00 uri na sedežu Občine Vipava, v sejni sobi.

Komisija bo obravnavala le pravočasno prispele, pravilno označene in popolne ponudbe.

V primeru, da se na dan odpiranja ponudb zaradi nepredvidenih razlogov komisija ne more sestati, se določi nov datum odpiranja ponudb, ki bo objavljen na spletni strani Občine Vipava, in sicer pod objavo predmetnega javnega zbiranja ponudb.

Predstavniki ponudnikov so lahko prisotni pri formalnem odpiranju ponudb. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati s pooblastilom ponudnika.

Komisija bo evidentirala pravočasno prispele ponudbe po vrstnem redu datuma oddaje pošiljke, ki bo razviden iz žiga vložišča glavne pisarne Občine Vipava.

Komisija bo na podlagi evidentiranih ponudb najprej preverila ali prispele ponudbe ustrezajo vsem pogojem tega javnega razpisa in evidentirala ustrezne in neustrezne ponudbe. Ponudniki katerih varščina ne bo plačana do roka, določenega s to dokumentacijo, in ne bo na računu Občine Vipava do trenutka odpiranja ponudb ali katerih ponudba ne bo pravočasna ali popolna, oziroma ne bodo izpolnjevali drugih pogojev, bodo izločeni iz postopka.

V primeru, da bosta prejeti dve ali več ustreznih ponudb bodo s ponudniki opravljena dodatna pogajanja. Dodatna pogajanja se bodo opravila tako, da bodo ponudniki na e-naslove, ki so jih navedli v svoji vlogi prejeli povabilo k oddaji nove ponudbe v določenem roku. Če posamezni ponudnik ne poda nove ponudbe, se šteje, da velja njegova zadnja ponudba.

Pogodba bo sklenjena s tistim ponudnikom, ki bo ponudil najvišjo mesečno najemnino za stvarno premoženje iz 2. točke tega razpisa.

Če je med prejetimi ponodbami več najugodnejših ponudb – to je ponudb z (isto) najvišjo mesečno najemnino, komisija pozove zadevne ponudnike k oddaji nove ponudbe. Če posamezni ponudnik ne poda nove ponudbe, se šteje, da velja njegova zadnja ponudba. Če nihče izmed teh ponudnikov ne odda nove ponudbe oziroma tudi po pozivu komisije obstoji več ponudb z isto najvišjo mesečno najemnino, bo Občina ponovila postopek poziva k oddaji nove ponudbe, dokler ne bo izbrana najugodnejša ponudba.

Ponudniki bodo o izboru najugodnejšega ponudnika pisno obveščeni v roku 8 dni od odpiranja prispelih ponudb oziroma, če bo več ponudb z isto najvišjo mesečno najemnino, v roku 8 dni po izvedbi postopka iz prejšnjega odstavka.

Občine Vipava lahko začeti postopek javnega zbiranja ponudb za oddajo stvarnega premoženja v najem brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti kadarkoli, vendar najkasneje do sklenitve pogodbe o oddaji stvarnega premoženja v najem, ustavi. Razlogov za ustavitev postopka ji ni treba obrazložiti. V primeru ustavitve predmetnega razpisnega postopka bo Občina ponudnikom v roku 30 dni vrnila vplačano varščino brez obresti.

10. SKLENITEV POGODBE

Občina Vipava bo z najboljšim ponudnikom sklenila pogodbo o oddaji stvarnega premoženja v najem, z vsebino, kot izhaja iz priloženega osnutka pogodbe, v roku 15 dni po izdaji sklepa o izboru najboljšega ponudnika.

Če izbrani ponudnik ne podpiše pogodbe v zgoraj navedenem roku, se šteje, da je od najema stvarnega premoženja odstopil, Občina Vipava pa zadrži njegovo varščino. V tem primeru si Občina Vipava pridržuje pravico povabiti k podpisu pogodbe naslednjega najboljšega ponudnika.

Višina ponujene mesečne najemnine in drugi elementi ponudbe, so zavezujoči.

11. NAČIN IN ROK PLAČEVANJA NAJEMNINE

Najemnino bo na podlagi sklenjene pogodbe izbrani ponudnik plačeval v skladu z vsebino izbrane ponudbe.

Najemnina se praviloma plačuje mesečno. V primeru pisnega dogovora med pogodbenima strankama, določenega v najemni pogodbi, se lahko najemnina plačuje tudi letno (v tem primeru je znesek letne najemnine enak vsoti 12 mesečnih najemnin). Plačilo najemnine za več kot eno leto vnaprej ni dopustno.

Najemnino in druge pogodbene finančne obveznosti bo najemnik poravnal v osmih dneh po izstavitvi računa na transakcijski račun Občine Vipava št.: SI56 0133 6010 0014 675. Plačilo najemnine v predvidenem roku je bistvena sestavina pogodbe o oddaji stvarnega premoženja v najem.

Sprememba periodike plačila najemnine (mesečno/letno) je mogoča samo na podlagi sporazuma strank v pisni obliki z aneksom k Pogodbi o oddaji stvarnega premoženja v najem.

V primeru, da se predmet najema prevzame v posest sukcesivno po posameznih zaključenih sklopih prostorov, se najemnina obračuna izključno za dejansko prevzete površine, in sicer sorazmerno glede na skupno površino vseh prostorov, ki so predmet najema, po naslednji formuli:

(ponujena izhodiščna vrednost najemnine × površina dejansko prevzetih prostorov) / skupna površina vseh prostorov.

Obveznost plačila najemnine nastopi z dnem podpisa zapisnika o primopredaji predmeta najema oziroma posameznega sklopa prostorov v posest najemnika. Za prostore, ki najemniku še niso bili predani v posest, se najemnina ne obračunava.

12. RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Razpisna dokumentacija javnega zbiranja ponudb obsega naslednje:

- Besedilo javne objave javnega zbiranja ponudb;
- Priloga št. 1: Izjava in podatki o ponudniku;
- Priloga št. 2: Ponudba za najem stvarnega premoženja;
- Priloga št. 3: Zemljiškoknjižni izpisek za stvarno premoženje, ki je predmet najema po tem zbiranju ponudb
- Priloga št. 4: Gradbeno dovoljenje št. 351-5/2024-6201-4 z dne 14.2.2024
- Priloga št. 5: Gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti stavbe št. 351-235/2018-20, ki ga je dne 12. 10. 2018 izdala Upravna enota Ajdovščina, spremenjeno z odločbo istega organa št. 351-401/2023-6201-10 z dne 14. 2. 2024;
- Priloga št. 6: Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, št. 23/04 – december_2023, čistopis januar 2024, ki jo je izdelal Detajl d.o.o., Glavni trg 1, 5271 Vipava;
- Priloga št. 7: Osnutek Pogodbe o oddaji stvarnega premoženja v najem.

13. KONTAKT ZA DODATNE INFORMACIJE IN OGLED

Dodatne informacije v zvezi z razpisanim javnim zbiranjem ponudb in natančnejše podatke o stvarnem premoženju, ki je predmet najema, lahko zainteresirani dobijo na Občini Vipava, kjer lahko tudi opravijo vpogled v vso projektno in gradbeno dokumentacijo, ki se nanaša na predmet najema in s katero razpolaga občina. Kontaktna oseba: Anton Lavrenčič, tel. št. 05 36 43 410, e-mail: obcina@vipava.si.

Ogled nepremičnine je možen po predhodnem dogovoru, vendar se je zanj treba dogovoriti najkasneje do 23. 2. 2026 do 12.00.

Vsi stroški v zvezi s pripravo ponudbe bremenijo ponudnika.

Javna objava za javno zbiranje ponudb je bila objavljena na spletni strani Občine Vipava (www.obcina.vipava.si) dne 2. 2. 2026.

Številka: 7110-18/2025-66

Datum: 2. 2. 2026

župan Občine Vipava
mag. Anton Lavrenčič

