

Vezano na javni razpis za oddajo v najem dela objekta Vipolže – Vila Vipolže na prejeto vprašanje zainteresiranega ponudnika, kot upravljavec in organizator javnega zbiranja ponudb, podajamo naslednje odgovore.

DAN, 19. 5. 2026

Vprašanje 1: Za pripravo poslovnega načrta in finančnega plana vljudno naprošam, da mi pošljete izdane račune za stroške v obdobju 2024 in 2025. Na takšen način bomo imeli pravilno sliko glede stroškov v zvezi s poslovanjem gostinskega lokala. Sklepam, da so v stroških tudi vključeni stroški kuhinje, v kolikor imate to tudi ločeno in zabeleženo mi lahko pošljete prosim tudi obe postavke, torej postavka zgornji prostor in postavka kuhinja oziroma poslovni prostori v kleti.

Odgovor upravljavca oz. organizatorja: V zvezi z zgornjim zaprosilom posredujemo podatke o obratovalnih stroških, vendar poudarjamo, da pri pripravi ponudbe upoštevajte, da gre pri tem lahko zgolj za informativne oziroma orientacijske podatke. Dejanski obratovalni stroški so odvisni od številnih dejavnikov, med drugim od najete kvadrature, obsega in načina izvajanja dejavnosti, intenzivnosti uporabe prostorov in opreme, odpiralnega časa, obsega poslovanja, dejanske porabe energentov, cen storitev na trgu ter drugih okoliščin na strani posameznega najemnika. Posredovani podatki zato ne predstavljajo ocene, zagotovila ali napovedi bodočih stroškov poslovanja, temveč zgolj informativni prikaz stroškov, ki so bremenili prejšnjega najemnika. Iz istih razlogov tudi ocenjujemo, da za vpogled v obratovalne stroške zadostujejo informativni podatki za leto 2025.

Skupni obratovalni stroški, ki so bremenili prejšnjega najemnika, tj. gostinca, v obdobju od januarja do oktobra 2025, in s katerimi kot upravljavec razpolagamo, so znašali približno 7.200 EUR oziroma natančneje 7.211 EUR.

Struktura navedenih stroškov po posameznih namenih je bila naslednja:

- električna energija in omrežnina: približno 5.700 EUR oziroma natančneje 5.696 EUR, pri čemer navedeni znesek zajema strošek električne energije v višini 4.357 EUR in pripadajočo omrežnino v višini 1.339 EUR;
- vodovod in kanalizacija: približno 900 EUR oziroma natančneje 903 EUR, pri čemer navedeni znesek zajema postavke vodovoda in kanalizacije, vključno z vodarino, omrežnino, storitvami greznic, omrežninami greznic ter okoljsko dajatvijo za obremenjevanje okolja;
- vzdrževanje opreme – dvigalo: približno 300 EUR oziroma natančneje 309 EUR, kar se nanaša na mesečno vzdrževanje dvigala;
- varnostne storitve – Sintal: približno 170 EUR oziroma natančneje 172 EUR, pri čemer navedeni znesek zajema prenos protivlomnega signala in neprekinjen sprejem klica v sili iz dvigala;
- komunalne storitve: približno 130 EUR oziroma natančneje 131 EUR, kar se nanaša na stroške ravnanja z odpadki.

Navedeni podatki prikazujejo dejansko stanje stroškov prejšnjega najemnika v desetmesečnem obdobju delovanja v letu 2025. Prihodnji obratovalni stroški novega najemnika bodo odvisni od konkretnega načina uporabe prostorov, obsega obratovanja, delovnega časa, obsega poslovanja, dejanske porabe energentov, morebitnih sprememb cen storitev ter drugih relevantnih okoliščin.

Glede dela vprašanja o ločitvi stroškov med zgornjim prostorom in kuhinjo oziroma poslovnimi prostori v kleti dodatno pojasnjujemo, da ločena evidenca po posameznih prostorih oziroma postavkah ni vzpostavljena (oz. vsaj nismo seznanjeni s tem), zato ločene razčlenitve stroškov ni mogoče podati.

DAN, 20. 5. 2026

Vprašanje 1: Ali boste sedaj ponudnike povabili k razgovoru oziroma ali je možna sprememba pogodbe v določenih členih? Ali lahko damo našo pogodbo kot del naše ponudbe?

Odgovor upravljavca oz. organizatorja: V okviru predmetnega postopka spremembe pogodbe, razen potencialno za nebistvene spremembe in ob soglasju Ministrstva za kulturo, niso možne. Ponudniki naj upoštevajo, da upravljavca oz. organizator postopka ne daje nobenih jamstev, da bo do spremembe pogodbe lahko prišlo. Ponudnik svojega predloga pogodbe v ponudbo ne more predložiti.

Vprašanje 2: Gostinski lokal potrebuje sanitarije in garderobo za osebje, le ta ni omenjena. Ali je vključena v pogodbo?

Odgovor upravljavca oz. organizatorja: Na lokaciji so spodaj pri kuhinji garderoba, sanitarije in tuš, kar se lahko uporablja za ta namen. Treba pa je upoštevati, da so to prostori, ki so lahko v skupni uporabi stalnega najemnika in občasne catering službe. Možnost uporabe teh prostorov ni vključena v javni razpis, možen pa je naknaden dogovor o njihovi souporabi (v tem primeru se stranke dogovorijo tudi o morebitni participaciji pri obratovalnih stroških teh prostorov).

Vprašanje 3: Gostinski lokal ki dela hrano potrebuje poleg sanitarij tudi tuš za kuharsko osebje? Ali je tuš vključen v pogodbi?

Odgovor upravljavca oz. organizatorja: Odgovor je podan pri predhodnem vprašanju.

Vprašanje 4: Ali ima gostinski lokal urejen HACCP za delovanje? Prej je lokal deloval v celoti, torej s spodnjo kuhinjo, katera zadostuje pogojem glede priprave hrane. Sedaj ko spodnji del ni v pogodbi se bojimo da samo zgornja enota ne zadostuje tem pogojem.

Odgovor upravljavca oz. organizatorja: Pridobitev HACCP, v kolikor je potreben, je odgovornost najemnika, upravljavca oz. organizator se ne more opredeljevati do tega, ali samo zgornja enota zadostuje vsem pogojem ali ne.

Vprašanje 5: Ali gostinski ponudnik/catering za poroke mora obvezno vzeti vino od nas?

Odgovor upravljavca oz. organizatorja: Ne, gostinskemu ponudniku/cateringu za poroke najemnik ne more pogojevati pogojev poslovanja.

Vprašanje 6: Ali smo upravičeni do odškodnine ko je potrebno zaradi privat dogodkov omejiti strežbo?

Odgovor upravljavca oz. organizatorja: T.im. privat dogodkov je na lokaciji zelo malo, okvirno 3 letno. Ne, najemnik v teh primerih ni upravičen do nobene odškodnine zaradi morebitnega nedelovanja njegovega lokala.

Vprašanje 7: Ali lahko znižamo znesek najemnine?

Odgovor upravljavca oz. organizatorja: Višina izhodiščne (minimalne) najemnine je določena na podlagi zakona in uradne cenitve, nanjo pa je podalo soglasje tudi Ministrstvo za kulturo. Upravljavec oz. organizator v tem postopku ne more nižati zneska izhodiščne najemnine.