

Vabilo k dajanju ponudb za najem dela nepremičnine Grad Štanjel za gostinsko dejavnost

VPRAŠANJA, prejeta dne 24. 4. 2026 ob 17.59 uri

ODGOVORI, podani dne 6. 5. 2026 ob 15.50 uri

Vprašanje št. 1:

V 3. členu vzorca najemne pogodbe navajate, da znak »Grad Štanjel« kot samostojno uporablja izključno lastnik oziroma koncesionar (prvi odstavek) ter da so vsa digitalna sredstva, ki vsebujejo ali temeljijo na imenu »Grad Štanjel« (primeroma naštetu kot domenska imena, spletne strani, elektronski naslovi, profili na platformah ter druge digitalne identitete ali komunikacijski kanali), izključna last oziroma pravica uporabe lastnika oziroma koncesionarja (tretji odstavek) ter da se najemnik zavezuje, da ne bo registriral ali kakorkoli upravljal digitalnih sredstev z imenom »Grad Štanjel« brez izrecnega predhodnega pisnega soglasja koncesionarja, ki pa najemniku lahko v skupnem dogovoru podeli pravico soupravljanja dotičnega kanala (četrti odstavek).

V zvezi s tem izpostavljam, da je naša družba izključni nosilec domene xxxxxxxxx, kot se je o tem mogoče prepričati tudi v vpogledom v Nacionalni register .si domene (register.si), ravno tako je naša družba izključni lastnik spletne strani ter avtorskih pravic na spletni strani, ki se nahaja na navedeni domeni, upravljamo pa tudi s profili »xxxxxxx« na instagram in facebook omrežju ter Google Business profilom »xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx«. Upošteva je navedeno je vsebina prvih štirih odstavkov 3. člena v nasprotju z dejanskim stanjem ter brez podlage lahko posega v že obstoječe pravice tretjih oseb, kar lahko povzroči pravno negotovost pri izvajanju pogodbe. Menimo, da bi bilo treba naveden člen koncipirati na drugačen način, pri tem pa upoštevati naše pridobljene pravice (ne glede na to, kdo bo na razpisu izbran), pri čemer ne nasprotujemo temu, da bi se, če bi o tem dosegli dogovor, naše pravice na vsem navedenem dogovorno prenesle na vas po preteku najema. Predlagamo torej, da se določba dopolni tako, da ne posega v že obstoječe pravice tretjih oseb, hkrati pa omogoča dogovor o prenosu ali soupravljanju teh pravic po izteku najemnega razmerja.

Odgovor št. 1:

Organizator javnega zbiranja ponudb – najemodajalec pojasnjuje, da vzorec najemne pogodbe dopolnjuje tako, da določbe ne bodo posegale v že obstoječe delovanje drugega pravnega subjekta. Popravek vzorca najemne pogodbe je objavljen kot dopolnitev razpisne dokumentacije.

Vprašanje št. 2:

Nadalje izpostavljam tretji odstavek 6. člena, ki med drugim določa, da sme najemnik opravljati izključno dejavnost. Menimo, da navedena določba ne upošteva narave dejavnosti, ki se izvaja v predmetu najema, sploh na primeru vinoteke. Izvajanje izključno gostinske dejavnosti namreč izključuje npr. morebitno prodajo steklenic vina vinarjev, ki bi se streglo v vinoteki, posledično pa dejansko krni izvajanje dejavnosti v vinoteki. Takšna omejitev je tudi v nasprotju z običajno prakso vinotek in turističnih destinacij višjega nivoja. Vsled navedenemu predlagamo, da se prvi stavek tega odstavka glasi: Najemnik sme opravljati gostinsko dejavnost in dejavnost prodaje blaga, ki je v povezavi z gostinsko dejavnostjo (kot npr. vina, lokalni proizvodi ipd.).

Odgovor št. 2:

Organizator javnega zbiranja ponudb – najemodajalec se s predlogom strinja in je ustrezno dopolnil vzorec najemne pogodbe.

Vprašanje št. 3:

Glede šestega odstavka 9. člena vzorca najemne pogodbe izpostavljamo, da je med navajanjem kaj zajemajo obratovalni stroški v peti alineji navedeno »čiščenje dostopnih poti, parkirnih prostorov, zelenih površin, živih mej in dreves (obrezovanje), ograj, ter drugih naprav, ki spadajo k stavbi«. Glede na to, da predmet najema ne zajema dostopnih poti, parkirnih prostorov, zelenih površin, živih mej in dreves predlagamo, da se ta del črta, saj bi drugačna razlaga pomenila nesorazmerno prevelike stroškov upravljanja širšega kompleksa na najemnika.

Odgovor št. 3:

V navedenem vprašanju razumemo izpostavljeno navedbo v peti alineji šestega odstavka 8. člena vzorca najemne pogodbe (in ne 9. člena). Organizator javnega zbiranja ponudb – najemodajalec se strinja, da se črta besedilo »parkirnih prostorov, zelenih površin, živih mej in dreves (obrezovanje), ograj, ter drugih naprav«, v vzorcu pogodbe pa ostane besedilo »čiščenje dostopnih poti, ki spadajo k stavbi«, katera je predmet najema.

Vprašanje št. 4:

V zvezi z zadnjim odstavkom 9. člena vzorca najemne pogodbe, ki ureja postopanje v primeru morebitnih vlaganj najemnika menimo, da je sicer pridržanje pravice do ponovne ocene vrednosti najemnine legitimno, vendar predlagamo, da se ponovna ocena vrednosti najemnine lahko izvede šele po zaključku vlaganj ter dokončno kompenzacijo vrednosti vlaganj z najemnino. V nasprotnem primeru namreč najemnik ne samo kreditira vlaganja v nepremičnino najemodajalca, ampak ta vlaganja celo plačuje, preden jih sploh dobi povrnjena, kar je neustrezno. Predlog torej je, da se ta določba glasi: »Najemodajalec si pridržuje pravico, da po zaključku navedenih vlaganj in dokončnem poplačilu vlaganj s kompenzacijami, kot določeno predhodno, ponovno oceni vrednost najemnine.« V nasprotnem primeru je ogrožena ekonomska upravičenost vlaganj, kar lahko odvrča ponudnike in negativno vpliva na kakovost ponudb.

Odgovor št. 4:

Organizator javnega zbiranja ponudb – najemodajalec se s predlogom strinja in je ustrezno dopolnil vzorec najemne pogodbe.

Vprašanje št. 5:

V prvem odstavku 13. člena vzorca najemne pogodbe navajate, katere obveznosti ima najemnik poleg pravilnega in pravočasnega plačevanja obveznosti po najemni pogodbi. V zvezi z navedenim izpostavljamo:

- da osma alineja zahteva organizacijo vsaj štirih promocijskih dogodkov letno v vinoteki, z vsaj 25 udeleženci. Sama organizacija teh dogodkov ni problematična, izpostavljenost pa predstavlja zahteva po vsaj 25 udeležencih. Dejstvo namreč je, da take obveznosti najemnik ne more vnaprej sprejeti, saj udeležba ni v njegovi izključni domeni ter je najemnik ne more zagotavljati, četudi se še tako trudi s promocijo in oglaševanjem dogodka. Zaradi navedenega predlagamo, da se zahteva po vsaj 25 udeležencih, ki naj bi se beležili celo z listo prisotnosti (kar je za nivo, ki si jo vinoteka na destinaciji zasluži, neprimerno), črta.

Odgovor št. 5:

Organizator javnega zbiranja ponudb – najemodajalec se s predlogom strinja in umika zahtevo po 25 udeležencih, vse ostalo v okviru alineje pa ostaja nespremenjeno določilo najemne pogodbe.

Vprašanje št. 6:

V prvem odstavku 13. člena vzorca najemne pogodbe navajate, katere obveznosti ima najemnik poleg pravilnega in pravočasnega plačevanja obveznosti po najemni pogodbi. V zvezi z navedenim izpostavljam:

- da je v deveti alineji kot primer dogodka, ki ga organizira ORA Krasa in Brkinov d.o.o., navedena tudi prireditev Pršut in vino, ki je prireditev, ki smo jo mi zastavili in organizirali ter jo posledično ni mogoče navajati kot primer sodelovanja na dogodku, ki ga vi organizirate.

Odgovor št. 6:

Organizator javnega zbiranja ponudb – najemodajalec se z navedenim strinja in umika prireditev Pršut in vino kot primer sodelovanja na dogodku.

Vprašanje št. 7:

V prvem odstavku 13. člena vzorca najemne pogodbe navajate, katere obveznosti ima najemnik poleg pravilnega in pravočasnega plačevanja obveznosti po najemni pogodbi. V zvezi z navedenim izpostavljam:

- da v deseti alineji navajate obvezo najemnika izvajati navzkrižno komunikacijo in deljenje objav, ki jih vi posredujete, vse v obsegu vsaj ene objave na teden na posameznem družbenem omrežju, kar je obveznosti, ki je lahko povsem neustrezna za dejavnost najemnika. Dejstvo namreč je, da je tako vam kot nam kot potencialnemu najemniku v interesu voditi ponudbo na določenem nivoju, ki posledično zahteva tudi specifičen način prisotnosti na družbenih omrežjih. Posledično je povsem nepotrebno (če že ne v nasprotju z interesi najemnika), da bi najemnik izvajal deljenje objav, ki z gastronomsko ponudbo nima povezave ter je lahko tudi v nasprotju s konceptom restavracije, takšna obveznost pa lahko posega v poslovno strategijo in pozicioniranje blagovne znamke najemnika, zato predlagamo črtanje te obveznosti.

Odgovor št. 7:

Organizator javnega zbiranja ponudb – najemodajalec te določbe najemne pogodbe ne spreminja.

Vprašanje št. 8:

V prvem odstavku 13. člena vzorca najemne pogodbe navajate, katere obveznosti ima najemnik poleg pravilnega in pravočasnega plačevanja obveznosti po najemni pogodbi. V zvezi z navedenim izpostavljam:

- da v zadnji točki dvanajste alineje kot obveznost najemnika navajate tudi obratovanje vsaj 7 ur na dan s celovito ponudbo hrane in pijače na 8. marec. Glede na to, da 8. marec ni dela prost dan, lahko glede na izkušnje oziroma dolgo tradicijo izpostavimo, da takšna zahteva ni smiselna, če je ta dan na delovni dan (in ne sobota ali nedelja), najemniku pa povzroči le stroške. Predlagamo, da se zahteva v delu, ki se nanaša na 8. marec, črta.

Odgovor št. 8:

Organizator javnega zbiranja ponudb – najemodajalec se s predlogom strinja in umika zahteve v zadnji točki dvanajste alineje prvega odstavka 13. člena pogodbe za datum 8. marec.

Vprašanje št. 9:

V prvem odstavku 13. člena vzorca najemne pogodbe navajate, katere obveznosti ima najemnik poleg pravilnega in pravočasnega plačevanja obveznosti po najemni pogodbi. V zvezi z navedenim izpostavljam:

- nadalje glede dvanajste alineje predlagamo prilagoditev zahteve glede obratovalnega časa, kar zaradi preglednosti pojasnjujemo v nadaljevanju.

Odgovor št. 9:

Odgovor je objavljen v nadaljevanju.

Vprašanje št. 10:

V prvem odstavku 13. člena vzorca najemne pogodbe navajate, katere obveznosti ima najemnik poleg pravilnega in pravočasnega plačevanja obveznosti po najemni pogodbi. V zvezi z navedenim izpostavljam:

- v trinajsti alineji podajate zahtevo zagotavljati vsaj 5 jedi, ki vsebujejo večino sestavin lokalnih ponudnikov. V zvezi s tem izpostavljam, da žal ponudba lokalnih ponudnikov ne vedno dosega zahtev glede dobave ter je posledično izpolnitev take zahteve nemogoča. Strinjamo se, da mora gostinec uporabljati sestavine lokalnih ponudnikov in se tega tudi sami držimo, vendar vedno v okvirih, ki jih dopušča ponudba, ta pa v večini primerov ni zadostna, zato predlagamo črtanje izraza »večina« oziroma, da se ta izraz nadomesti z izrazom »pretežno« ali »v največji možni meri«, skladno z dejansko razpoložljivostjo. Nadalje v zvezi s to alinejo izpostavljam, da je problematična tudi zahteva po tem, da mora biti kvartalno spreminjanje jedilnika z ustreznimi oznakami na jedilniku. Dejstvo namreč je, da s tem, ko najemnik stremi k temu, da njegova ponudba obsega surovine iz okolja, ponudnik sprotno prilagaja jedilnik vsakokratni ponudbi (tako po vrsti kot po količini), takšna zahteva pa bi pomenila neprestano tiskanje novih menijev, kar pa v koncept naziva »green key«1 destinacije, za katerega je nedvomno vsem v interesu, ne sodi. V luči navedenega tudi sedaj poslujemo na način, da imamo le cenik, ki vsebuje cene različnih degustacijskih menijev (glede na število hodov), natakarkar pa osebno gostom natančno predstavi jedilnik ter njegove sestavine, s tem pa gostu tudi ponudi višji nivo predstavitev jedi ter osebni in pristen stik. Posledično predlagamo, da se zahteva o ustrezni označitvi na jedilniku, črta.

Odgovor št. 10:

Organizator javnega zbiranja ponudb – najemodajalec se s predlogom strinja in je ustrezno popravil vzorec najemne pogodbe, tako da je izraz »večina« nadomeščen z izrazom »pretežni del« ter se zahteva po označitvi v jedilniku črta. Ostala vsebina določila tega člena najemne pogodbe ostaja nespremenjena.

Vprašanje št. 11:

V prvem odstavku 13. člena vzorca najemne pogodbe navajate, katere obveznosti ima najemnik poleg pravilnega in pravočasnega plačevanja obveznosti po najemni pogodbi. V zvezi z navedenim izpostavljam:

- v triindvajseti alineji navajate, da mora najemnik omogočiti nemoteno delovanje drugih izvajalcev na gradu pri koriščenju prostorov na gradu izven predmeta najema. V zvezi s tem izpostavljam, da je takšna zahteva nedorečena in široka, zato naprošamo za dodatna pojasnila, saj je to določbo mogoče razlagati tudi na način, da lahko na tej podlagi drugi izvajalci na gradu znatno posežejo v obratovanje tako restavracije kot vinoteke. Predlagamo, da se navedena alineja dopolni tako, da se glasi: »bo, v obsegu, ki ne vpliva na delovanje in

obratovanje restavracije ali vinoteke, omogočil nemoteno delovanje drugih izvajalcev na gradu pri koriščenju prostorov na gradu izven predmeta najema».

Odgovor št. 11:

Organizator javnega zbiranja ponudb – najemodajalec te določbe najemne pogodbe ne spreminja.

Vprašanje št. 12:

V tretjem odstavku 13. člena vzorca najemne pogodbe določate obveznosti v zvezi z vizijo razvoja. V zvezi s tem menimo, da je določba v delu, ko določa, da lahko najemodajalec prekine najemno pogodbo, če se s predstavljeno vizijo ne strinja, neustrezna. Menimo namreč, da je v primeru vašega nestrinjanja s predstavljeno vizijo najemniku potrebno ponuditi dodaten čas in možnost uskladitve vizije z vami ter s tem dosego usklajene vizije razvoja dejavnosti. Vsled navedenemu predlagamo, da se zadnji stavek spremeni tako, da se glasi: »Če vizije pravočasno ne predloži lahko najemodajalec odstopi od najemne pogodbe. Če se najemodajalec s pravočasno predstavljeno vizijo ne bo strinjal, bo najemniku podal dodatna navodila ter mu omogočil dodaten čas treh mesecev za prilagoditev vizije z interesi najemnika, če najemnik v tem času vizije ne prilagodi, pa lahko najemodajalec odstopi od najemne pogodbe.«

Odgovor št. 12:

Organizator javnega zbiranja ponudb – najemodajalec se predlogom strinja in bo ustrezno dopolnil vzorec najemne pogodbe.

Vprašanje št. 13:

V zvezi s 14. členom vzorca najemne pogodbe izpostavljam, da:

- je zahteva iz četrte alineje prvega odstavka nesorazmerna in nejasna. Primarno je po našem mnenju ustreznejše, da se ta zahteva nanaša le na strežno osebje, saj ostalo osebje gostinca nima stika z gosti. Poleg tega menimo tudi, da bi morala biti ta zahteva koncipirana na način, da bi se zahteve po znanju več jezikov izrecno nanašale na celotno ekipo strežbe (to je sedaj nejasno), saj je dejstvo, da je izjemno težko pridobiti strežno osebje, sploh takšno, ki bi poleg slovenskega znalo še angleški in italijanski jezik. Glede na navedeno predlagamo spremembo te določbe tako, da se glasi: »strežno osebje tako, da je celotna strežna ekipa sestavljena tako, da vsaj en član obvlada slovenski knjižni jezik, vsaj en član angleški jezik in vsaj en član italijanski jezik.«

Odgovor št. 13:

Organizator javnega zbiranja ponudb – najemodajalec popravlja navedeni pogoj, tako da mora strežno osebje obvladati slovenski in angleški jezik, zaželeno pa je, da obvlada tudi italijanski jezik oziroma nemški jezik.

Vprašanje št. 14:

V zvezi s 14. členom vzorca najemne pogodbe izpostavljam, da:

- je zahteva glede jedilnega lista iz šeste alineje prvega odstavka v nasprotju s certifikatom »green key international«, kot vse pojasnjeno predhodno, sploh upošteva dejstvo, da se, zaradi zagotavljanja lokalnih sestavin, jedilni list tudi v posamezni sezoni večkrat, občasno tudi vsakotedensko, spremeni. Posledično predlagamo, da se ta zahteva briše.

- glede zahteve iz pete alineje prvega odstavka se v izogib ponavljanju sklicujemo na obrazložitev glede trinajste alineje prvega odstavka 13. člena in predlagamo črtanje.
- je zahteva iz zadnje alineje prvega odstavka v nasprotju z načeli trajnostne poslovne prakse ter nenazadnje tudi zahtevami HACCP standardov za gostinstvo- Zahteva se namreč nanaša na vsakodnevno pripravo pečenega peciva, četudi to nima sestavin, ki bi skladno s HACCP standardi terjale vsakodnevno zavrženje neprodanega peciva. Zaradi navedenega ter zaradi načela trajnosti, načela spoštovanja hrane ter nenazadnje tudi načela ekonomičnosti (seveda v skladu s higienskimi standardi) predlagamo, da se določba zadnje alineje prvega odstavka glasi: »pripravo svežega pečenega peciva«.

Odgovor št. 14:

Organizator javnega zbiranja ponudb – najemodajalec se z vsemi tremi predlogi strinja in ustrezno spreminja vzorec najemne pogodbe.

Vprašanje št. 15:

V zvezi s 14. členom vzorca najemne pogodbe izpostavljamo, da:

- so roki iz drugega odstavka prekratki in jih je organizacijsko nemogoče izpolniti. V luči zahtevne situacije na trgu delovne sile je nemogoče v tako kratkem roku (7 dni pred nameranim obiskom) zagotoviti odprtje izven dogovorjenega urnika. Najemnik je kot delodajalec dolžan spoštovati določila delovnopravne zakonodaje, zato ne more imeti ves čas v pripravljenosti delovno silo, ki bo na voljo za delo izven obstoječega urnika v 7 dneh po napovedi obiska. Za zagotovitev delovne sile izven obstoječega urnika se bo moral najemnik posluževati zunanje delovne sile, v primeru lastne delovne sile pa bo primoran, če z obiskom ne bo seznanjen znatno prej kot v 7 dneh, plačevati nadure, če jih bo še lahko odredil. Vsled navedenemu predlagamo, da se ta del prilagodi, kot izhaja v nadaljevanju (v točki »Glede obratovalnega časa« in v točki »Glede ekskluzive«).

Odgovor št. 15:

V vzorcu najemne pogodbe se briše celoten drugi odstavek 14. člena najemne pogodbe in se ga nadomesti z novim drugim odstavkom, ki se glasi: »Najemodajalec bo za potrebe pogostitve najavljenih skupin in za izvajanje konferenčne dejavnosti pozval najemnika k oddaji ponudbe za izvedbo dogodka izven obratovalnega časa, na katero mora najemnik odgovoriti v 48 urah od prejema poziva k oddaji ponudbe. V kolikor najemnik na poziv ne bo odgovoril v danem roku, se šteje, da ne izkazuje interesa za izvedbo navedene pogostitve. Pogodbeni stranki bosta zagotavljanje pogostitev izven obratovalnega časa dogovorili sproti z medsebojnim poslovnim dogovorom za vsako posamezno pogostitev.«

Vprašanje št. 16:

Glede določil o odstopu v 16. členu vzorca pogodbe predlagamo, da se vedno podaja izjave veže na predhodno obvestilo oziroma opomin, torej da je opomin (kot je npr. predviden v razlogu iz prve alineje) predviden tudi za primer četrte, pete, šeste, osme, devete in desete alineje drugega odstavka, vse v skladu z načelom sorazmernosti in dobre poslovne prakse.

Odgovor št. 16:

Organizator javnega zbiranja ponudb – najemodajalec se strinja, da je opomin predviden tudi za primer četrte, šeste, osme, devete in desete alineje drugega odstavka 16. člena najemne pogodbe, ne velja pa za primer iz pete alineje. Vzorec najemne pogodbe je ustrezno dopolnjen.

Vprašanje št. 17:

Nadalje izpostavljam, da je po našem mnenju sedma alineja drugega odstavka 16. člena nejasna in kljub nejasnosti določila prestroga. V navedeni določbi vzorec pogodbe nejasno določa, da lahko najemodajalec odstopi od pogodbe, če pride do večkratnih (vsaj trikratnih) utemeljenih in preverjenih reklamacij obiskovalcev na kakovost storitve. Glede na lahkotnost komentiranja na spletu ter glede na to, da obiskovalci gostince kritizirajo tudi iz povsem nejasnih razlogov ali razlogov, ki so izven sfere ponudnika, taka določba predstavlja neutemeljeno izpostavljenost ponudnika brez jasnih objektivnih kriterijev preverljivosti. Upošteva se navedeno predlagamo, da se ta določba črta, s tem pa prepreči tudi možnost zlorab in podtikanj s strani tretjih oseb.

Odgovor št. 17:

Organizator javnega zbiranja ponudb – najemodajalec te določbe najemne pogodbe ne spreminja.

Vprašanje št. 18:

Vzorec najemne pogodbe v 16. členu določa tudi enostransko odpoved s šestmesečnim odpovednim rokom brez navedbe razloga. Menimo, da je takšna odpoved (ki ni krivdna ali iz utemeljenih razlogov) neustrezna in z vidika tveganja ter vložka ponudnika pri načrtovanju vizije razvoja dejavnosti povsem nepotrebna, takšna določba pa bistveno zmanjšuje pravno varnost in investicijsko predvidljivost najemnika. Posledično predlagamo črtanje te določbe (ter veljavnost pogodbe za 10 let), saj le tako lahko gostinec načrtuje in razvija svojo dejavnost dolgoročno ter brez nepotrebnih znatnih tveganjih.

Odgovor št. 18:

Organizator javnega zbiranja ponudb – najemodajalec se s predlogom strinja in to določbo črta iz vzorca najemne pogodbe.

Vprašanje št. 19:

Poleg navedenega predlagamo tudi, da se uredi tudi način vračila vlaganj, v primeru, če do odstopa ali (če pri njej vztrajate) odpovedi oziroma prenehanja najemne pogodbe pride, preden so vlaganja kompenzirana z najemnino. V zvezi s tem predlagamo, da se doda določba, ki se glasi: »V primeru vlaganj najemnika in v primeru da do prenehanja najemne pogodbe pride prej, kot so vlaganja v celoti kompenzirana z najemnino upošteva se 9. člen te pogodbe, bo najemodajalec najemniku dolgovano razliko vrnil v roku 30 dni od prenehanja najemne pogodbe.«

Odgovor št. 19:

Organizator javnega zbiranja ponudb – najemodajalec se s predlogom strinja in to določbo dodaja v vzorec najemne pogodbe z razliko, da bo dolgovani znesek vrnil v roku 60 dni od prenehanja najemne pogodbe.

Vprašanje št. 20:

V besedilu povabila in v vzorcu najemne pogodbe so podane zahteve v zvezi z obratovalnim časom v predmetu najema. Na podlagi analize števila obiskovalcev dvorišča Štanjela, ki jo vodi ORA d.o.o. in ki vključuje tako odrasle kot tudi otroke (pri čemer je treba upoštevati, da otroci praviloma ne trošijo oziroma pojejo in popijejo v enakem obsegu kot odrasli, posledično pa ustvarjajo tudi nižji prihodek restavracije), menimo, da je trenutno zahtevan obratovalni čas neustrezen ter predlagamo naslednje prilagoditve obratovalnega časa. Pri tem izpostavljam, da so iz analize izvzete skupine, večje od 20

oseb, saj imajo te praviloma vnaprej organiziran in časovno natančno določen program, ki običajno ne dopušča dodatnih postankov za kavo, kosilo, večerjo ali prigrizke. Obenem poudarjamo, da je bilo za vse ostale skupine, dogodke in poroke z več kot 20 oseb že do sedaj ustaljeno, da se restavracija po predhodnem dogovoru odpre tudi izven rednega obratovalnega časa, bodisi za kosilo bodisi za večerjo. Prilagoditev rednega obratovalnega časa glede na takšne obiske zato ni potrebna, saj bi bila restavracija zanje odprta v vsakem primeru.

Menimo, da je obratovalni čas smiselno prilagoditi predvsem glede na obisk naključnih obiskovalcev Štanjela, ki niso del organiziranih skupin in predstavljajo ključen delež dejanske dnevne potrošnje. V zvezi s predlaganim obratovalnim časom iz razpisne dokumentacije tako podajamo naslednje pripombe:

- v zvezi z obratovalnim časom od 27. 4. do 30. 9., ko se zahteva obratovanje vse dni v tednu vsaj 12 ur na dan, pri čemer ima lahko najemnik do dva dni na teden, ki sta vnaprej določena in sta fiksna ter sta lahko med ponedeljkom in sredo, delno okrnjeno ponudbo hrane, predlagamo, da se to spremeni na način, da ima lahko najemnik do tri dni na teden, in sicer od ponedeljka do srede, delno okrnjeno ponudbo hrane. Analize obiska gradu namreč potrjuje, da je obisk ob sredah na primerljivo nizkem nivoju kot ob ponedeljkih in torkih, zato bi bila polna ponudba na te dni ekonomsko neupravičena. Nadalje v zvezi dodajamo, da kot delno okrnjeno ponudbo hrano štejejo ponudbo, ki še vedno omogoča izbiro med več različnimi toplimi jedmi, a v manjše obsegu – npr. štiri tople jedi, ne pa celotnega degustacijskega menija. To po našem mnenju omogoča bolj uravnoteženo razporeditev delovanja v tednu ter razporeditev na način, ki ne negativno vpliva na obseg poslovanja ter prihodkov najemnika. Če so vaša pričakovanja o tem, kaj delno okrnjena ponudba hrane je, drugačna, prosimo za pojasnila, pri čemer naj se upošteva naš predlog o treh dneh, ko je ta okrnjena ponudba mogoča.

Odgovor št. 20:

Organizator javnega zbiranja ponudb – najemodajalec potrjuje, da se kot okrnjena ponudba šteje vsaj štiri tople jedi, prigrizki in narezek ter da je okrnjena ponudba v času od 27. 4. do 30. 9. možna tri dni na teden. Vzorec najemne pogodbe je ustrezno dopolnjen.

Vprašanje št. 21:

- v zvezi z obratovalnim časom od 1. 10. do 10. 1., kjer se zahteva obratovanje vsaj 6 dni na teden, pri čemer je prosti dan vnaprej določen in fiksni ter ga najemnik izbere med ponedeljkom in sredo, obratovalni čas pa je sicer vsaj 7 ur na dan in z najmanj delno okrnjeno ponudbo hrane v dneh med ponedeljkom in sredo izpostavljam, da vaša analiza obiska kaže, da je v obdobju oktober–december med ponedeljkom in sredo povprečno število obiskovalcev zgolj 21,4 osebe dnevno, kar predstavlja izrazito nizek obisk, ki ne omogoča pozitivnega poslovanja restavracije. Posledično se s takšno ureditvijo ne strinjamo in predlagamo, da je v navedenem obdobju restavracija odprta štiri dni v tednu, in sicer od četrta do nedelje. Dodatno izpostavljam, da podatki našega poslovanja za zadnjih deset let potrjujejo, da je poslovanje v obdobju od oktobra do aprila praviloma negativno. Širitev obratovalnega časa na dodatne dni (torej poleg dosedanjega urnika od četrta do nedelje še na dva dodatna dneva) bi zato pomenila povečanje stroškov brez ustreznega povečanja prihodkov, kar bi negativno poslovanje dodatno poglobilo.

Odgovor št. 21:

Pogoji se spremenijo tako, da mora v navedenem obdobju najemnik ponujati najmanj prigrizke oziroma narezke najmanj pet dni v tednu, in sicer najmanj od četrтка do nedelje ter še en dan v tednu po lastni izbiri, ki je vnaprej jasno določen in ustaljen. Vzorec najemne pogodbe je ustrezno spremenjen.

Vprašanje št. 22:

- v zvezi z obratovalnim časom v obdobju od 11. 1. do 15. 2., ko naj bi najemnik obratoval vsaj v soboto in nedeljo, vsaj 7 ur na dan, s ponudbo pijače in hrane vsaj v obliki prigrizkov ali narezka, izpostavljamo, da povprečno število obiskovalcev ob vikendih (sobota in nedelja) v tem obdobju znaša 23,13 obiskovalcev na dan, skupno pa je bilo npr. v letu 2025 v času zaprtja restavracije (od 6. 1. 2025 do 6. 2. 2025) evidentiranih 185 obiskovalcev. Gre torej za izjemno nizek obseg obiska, ki ne omogoča pozitivnega poslovanja restavracije, zato je takšna ureditev nevzdržna.

Dodatno je takšna zahteva problematična tudi z vidika organizacije dela zaposlenih in spoštovanja delovnopravne zakonodaje, saj bi dejansko terjala, da najemnik za navedeno obdobje zagotavlja najmanj dva delavca, ki bi delala zgolj ob vikendih po 7 ur dnevno, kar ne predstavlja niti polovičnega delovnega časa. Takšna organizacija dela je v praksi težko izvedljiva, zlasti ob upoštevanju razmer na trgu dela v gostinstvu, hkrati pa bi za najemnika pomenila nesorazmerno kadrovske in stroškovne obremenitve glede na dejanski obisk. Predlagamo, da se določbe o obratovalnem času prilagodi tako, da bo restavracija v obdobju približno 30 dni na začetku leta, torej od začetka januarja do obdobja pred 14. februarjem, zaprta, najemnik pa bo tako imel možnost v tem času odrediti kolektivni dopust, kar bi omogočilo tudi organiziran počitek ekipe ter boljšo pripravo na glavno sezono.

Pri tem dodatno izpostavljamo, da število obiskovalcev štanjela ne odraža neposredno števila gostov restavracije, saj je dejanska konverzija obiskovalcev v goste praviloma bistveno nižja. Če bi hipotetično vseh 185 evidentiranih obiskovalcev v navedenem obdobju zaužilo 100 g narezka, eno pijačo (kozarec vina ali brezalkoholno pijačo) ter kavo, bi ob upoštevanju minimalne možne najemnine po razpisu in 30 % zimskega popusta na najemnino restavracija še vedno ustvarila približno 5.000,00 EUR izgube, kar bi najemnika lahko pripeljalo v težave z likvidnostjo. Naš predlog, da restavracija v tem obdobju ostane zaprta, bi tako omogočal bolj stabilno in vzdržno poslovanje v preostalem delu leta.

Odgovor št. 22:

Vzorec najemne pogodbe se dopolni v delu, ki veleva, da se samo za obdobje od 11. 1. do 15. 2. prizna popust na najemnino v višini 60 %. Ostale določbe najemne pogodbe v tem delu ostajajo nespremenjene.

Vprašanje št. 23:

- v zvezi z obratovalnim časom v obdobju od 16. 2. do 26. 4., ko naj bi najemnik obratoval vsaj od četrтка do nedelje vsaj 7 ur na dan, pri čemer je v četrtek možna delno okrnjena ponudba hrane, načeloma ne vidimo težav, predlagamo pa manjšo prilagoditev začetnega datuma, skladno s predhodno obrazložitvijo glede obdobja začetka leta.

Odgovor št. 23:



Pogoji v času od 16. 2. do 26. 4. se spremenijo tako, da veljajo isti pogoji kot v obdobju od 1. 10. do 10. 1. 2026. Vzorec najemne pogodbe bo ustrezno dopolnjen.

Vprašanje št. 24:

- v zvezi z obratovalnim časom v prazničnih obdobjih (kot je božični in novoletni čas ter velikonočni prazniki in 8. marec) ter ob večjih dogodkih (kot je Martinovanje na Krasu), ki se odvijajo izven visoke sezone obiska, ko je zahtevan minimalni obratovalni čas vsaj 7 ur na dan s celovito ponudbo hrane in pijače, se strinjamo, razen v delu, ki ga že izpostavljamo predhodno, in sicer obratovanju na 8. marec. Kot poudarjeno predhodno, navedeni datum ni dela prost dan in sam po sebi ne pomeni povečanja obiska Štanjela, zato menimo, da njegova izrecna vključitev med dneve z obveznim razširjenim obratovanjem ni utemeljena.

Odgovor št. 24:

Organizator javnega zbiranja ponudb – najemodajalec se s predlogom strinja in izključuje 8. marec iz obratovalnega časa v prazničnih obdobjih. Vzorec najemne pogodbe je ustrezno spremenjen.

Vprašanje št. 25:

V zvezi z določbo vzorca najemne pogodbe, po kateri je najemnik za najavljene skupine in za izvajanje konferenčne dejavnosti, ki jih organizira najemodajalec oziroma drug organizator, ki ga najavi najemodajalec, dolžan zagotoviti odprtje tudi izven dogovorjenega urnika, s tem da mora najemodajalec obvestilo poslati najmanj sedem dni pred nameravanim obiskom (v času med 1. 1. in 15. 2. pa najmanj 14 dni pred obiskom), dodatno predlagamo prilagoditev tega pogodbenega določila tako, da bo omogočalo dejansko izvedljivost in ekonomsko vzdržnost poslovanja, in sicer:

- v obdobju med 1. 1. in 15. 2. oziroma v drugem terminu, ki bo dogovorjen skladno s predlagano prilagoditvijo obratovalnega časa, naj bo izvedba pogostitev možna izključno ob predhodnem dogovoru, doseženem najmanj dva meseca pred predvidenim terminom, saj je le na ta način mogoče zagotoviti ustrezno delovno silo, pravočasno nabavo surovin ter organizacijo celotnega procesa dela;
- v dneh, ko je restavracija sicer zaprta, naj bo izvedba pogostitev mogoča le ob vnaprej dogovorjeni minimalni porabi, saj je tak pogoj nujen za zagotovitev ekonomske upravičenosti odprtja, ki vključuje dodatne stroške nadurnega dela zaposlenih, dodatne stroške prihoda na delo ter druge dodatne operativne stroške;
- najemnik lahko na takšno obveznost pristane izključno v primeru dogovorjene ekskluzive, torej da je najemnik edini ponudnik gostinskih storitev v okviru tovrstnih obiskov oziroma dogodkov; v primeru, da ekskluziva ni dogovorjena, predlagamo, da se ta obveznost iz pogodbe v celoti črta;
- obseg in narava storitev (na primer vrsta pogostitve, čas trajanja, posebne zahteve) morata biti jasno in vnaprej opredeljena;
- najemnik mora imeti možnost potrditve izvedbe, vse upošteva je razpoložljivost kadra in operativne zmožnosti;
- vse dodatne zahteve, ki odstopajo od rednega poslovanja, naj se obravnavajo kot individualni dogovor med pogodbenima strankama.

Odgovor št. 25:

Glede na to, da se je določba v zvezi z zagotavljanjem odprtja tudi izven dogovorjenega urnika že predhodno črtala iz najemne pogodbe (glej odgovor št. 15), postanejo ti predlogi brezpredmetni.

Najemodajalec in najemnik bosta zagotavljanje pogostitev izven obratovalnega časa dogovorili sproti z medsebojnim poslovnim dogovorom za vsako posamezno pogostitev.

Vprašanje št. 26:

Kot že nakazano predhodno, menimo, da bi bilo zaradi zagotavljanja kakovostnega, usklajenega in dolgoročno vzdržnega izvajanja gostinske dejavnosti na Gradu Štanjel smiselno razpisno dokumentacijo in vzorec najemne pogodbe dopolniti tudi z jasno ureditvijo vprašanja ekskluzive oziroma izključnosti izvajanja gostinskih storitev na gradu in pripadajočih lokacijah.

V zvezi s tem izpostavljam naslednje razloge:

1. Zagotavljanje konstantnega in visokega nivoja storitve

Ekskluziva omogoča dosleden nadzor nad kakovostjo ponudbe, strežbe in celotne uporabniške izkušnje. Gostinec, ki na lokaciji deluje stalno, razume standarde prostora, njegove posebnosti in pričakovanja obiskovalcev ter jih lahko tudi dolgoročno nadgrajuje. Poleg tega ekskluziva pomeni enega odgovornega izvajalca oziroma partnerja, brez prelaganja odgovornosti med več ponudniki, s tem pa tudi hitrejše in učinkovitejše reševanje morebitnih težav. Ekskluzivni izvajalec pri svojem delu praviloma vključuje tudi lokalne dobavitelje, sodeluje pri dogodkih in aktivno prispeva k razvoju skupnosti, s čimer se zagotavlja tudi širši pozitiven vpliv na lokalno okolje.

2. Izpolnjevanje specifičnih zahtev ORA d.o.o. in Občine Komen

Iz razpisne dokumentacije in vzorca najemne pogodbe izhaja, da se od gostinca na Gradu Štanjel pričakuje spoštovanje določenih standardov, kot so uporaba lokalnih in sezonskih sestavin, usklajenost z identiteto prostora ter določen nivo pogostitve in prezentacije. Pri priložnostnih ponudnikih oziroma zunanjih catering izvajalcih je nadzor nad navedenim bistveno težji ali celo neizvedljiv, saj ti nimajo stalne prisotnosti, neposredne odgovornosti niti dolgoročnega interesa za ohranjanje standardov lokacije.

3. Operativna usklajenost in nemoteno izvajanje dogodkov

V primeru več ponudnikov na isti lokaciji prihaja do resnih organizacijskih in operativnih izzivov. Odprta ostajajo vprašanja, kako uskladiti sočasne dogodke, kako zagotoviti nemoten dostop, logistiko in postavitvev brez poseganja v drug dogodek ter kako preprečiti motenje izvajanja storitev. Konkretno: če se na grajskem dvorišču odvija poroka, ni realno pričakovati, da bo drug zunanji catering izvajalec nemoteno dostopal do notranjih prostorov preko istega prostora, ne da bi pri tem motil potek dogodka in izkušnjo gostov. Enako velja tudi za druge dogodke, pri katerih uporaba skupnih komunikacijskih poti neizogibno vpliva na zasebnost, estetiko in nemoten potek. Navedeno nedvomno negativno vpliva tudi na splošni vtis vseh obiskovalcev gradu.

4. Logistična in prostorska omejitev lokacije

Grajski kompleks ima omejene dostope, skupne komunikacijske poti in občutljivo infrastrukturo. Brez podelitve ekskluzive zato prihaja do konfliktov pri dostopu do dvoran, uporabi dvorišča kot prehodnega prostora, časovnici postavitvev, demontaže in pospravljanja ter pri sami organizaciji gibanja osebja in dostave. Ekskluzivni izvajalec lahko navedene procese upravlja celostno, predvidljivo in brez konfliktov, medtem ko več ponudnikov na isti lokaciji nujno povečuje tveganje za organizacijske zaplete.

5. Zaščita dogodkov in uporabniške izkušnje

Dogodki, kot so poroke, sprejemi, poslovni dogodki ali protokolarna srečanja, zahtevajo popolno zasebnost, estetsko celovitost in nemoten potek. Prisotnost dodatnih ponudnikov, njihove opreme,

dostav in osebja lahko takšno izkušnjo resno poslabša. Organizatorji dogodkov želijo predvidljivo in brezhibno izvedbo. Več ponudnikov na isti lokaciji zato ne pomeni večje fleksibilnosti, temveč predvsem večje tveganje za napake, motnje in nezadovoljstvo naročnikov.

6. Spodbuda za vlaganja in dolgoročni razvoj

Gostinec, ki ima zagotovljeno ekskluzivo, ima bistveno večji interes vlagati v prostor, opremo, kader in razvoj ponudbe, saj mu je zagotovljeno stabilno poslovno okolje. Ekskluziva preprečuje, da bi prostor uporabljali priložnostni ponudniki brez dolgoročnega interesa za lokacijo, njen razvoj in njen ugled. Brez ustrezne stopnje izključnosti pa je pripravljenost na vlaganja bistveno manjša, saj najemnik prevzema dolgoročne obveznosti, medtem ko bi drugi ponudniki koristili komercialno najbolj zanimive termine brez primerljivega prispevka k razvoju lokacije.

7. Učinkovitost in enostavnost za organizatorje

Z vidika organizatorjev dogodkov je bistveno lažje in pregledneje, če imajo enotno kontaktno točko za gostinske storitve. S tem se zmanjša kompleksnost organizacije, poenostavi komunikacija ter zmanjša tveganje za nesporazume in organizacijske napake.

8. Poenostavljeno upravljanje za občino in upravljavca

Sodelovanje z enim partnerjem pomeni manj administracije, lažji nadzor in bolj jasno odgovornost. Ekskluziva pomeni tudi manj nepredvidljivih situacij in posledično manj potrebnih intervencij upravljavca ali lastnika pri usklajevanju različnih izvajalcev.

9. Trajnostni vidik

Lokacija, ki sledi načelom trajnostnega razvoja oziroma konceptu »Green Destination«, zahteva dosledno izvajanje praks, kot so uporaba lokalnih sestavin, zmanjševanje odpadkov in trajnostna logistika. Takšne standarde je mogoče učinkovito zagotavljati predvsem z enim stalnim izvajalcem, medtem ko več priložnostnih ponudnikov pomeni večje tveganje za odstopanja od teh standardov.

10. Privlačnost za javne in mednarodne naročnike

Javne institucije in mednarodni naročniki morajo pogosto zaradi svojih internih pravil pridobivati več ponudb, kar zanje predstavlja dodatno administrativno breme. Lokacije z ekskluzivnim gostincem so zato praviloma bolj privlačne, saj je gostinska storitev že integrirana v samo ponudbo lokacije. Takšna ureditev je tudi v praksi prepoznana kot prednost, kar potrjujejo tudi izkušnje z dogodki, pri katerih so organizatorji zaradi takšne organiziranosti lažje in hitreje sprejeli odločitev za izbiro lokacije.

11. Prostorske omejitve za pripravo hrane V celotnem grajskem kompleksu trenutno ni ustreznega prostora za pripravo jedi, hrane ali pijače. To pomeni, da bi bilo treba za potrebe posameznega cateringa enega izmed obstoječih prostorov začasno preurediti v kuhinjo, kar predstavlja resno tveganje za poškodbe oziroma trajno degradacijo prostorov.

Za pripravo hrane so namreč nujno potrebni ustrezni pogoji, kot so profesionalna napa, primerne talne površine, tekoča voda, odtoki in infrastruktura, ki omogoča varno in higiensko delo. Obstoječe površine (na primer tla v dvorani Maks) so občutljive do te mere, da lahko že kapljica rdečega vina pusti trajne madeže, kaj šele maščobe ali drugi kuhinjski vplivi. Da ne govorimo o stenah in stropu.

Ob tem se odpira ključno vprašanje, kako bi se v praksi zagotovilo ustrezno varovanje prostorov, da do poškodb ne bi prišlo in v primeru, da bi do le-teh prišlo, kako bi zagotovili, sanacijo v času do naslednjega najema, ki je lahko že naslednji dan (kar lahko vpiva na ugled destinacije).

V primeru, da bi zunanji izvajalci hrano pripravljali v svojih kuhinjah in jo nato zgolj dostavljali na lokacijo, pa se pojavi resen pomislek glede kakovosti storitve. Takšen način priprave je težko uskladiti s standardi, ki jih sam grad zahteva, saj je pri višjem nivoju gostinske ponudbe ključnega pomena priprava hrane neposredno na lokaciji. Zagotoviti topel obrok, ki bi po transportu ohranil enako raven svežine in kakovosti, je v praksi izjemno zahtevno, pogosto pa tudi neizvedljivo.

Zato menimo, da je priprava hrane na lokaciji oziroma v ustrezno opremljeni kuhinji nujen pogoj za doseganje pričakovanega standarda gostinske ponudbe na Gradu Štanjel.

Ob tem poudarjamo, da v primeru, če ekskluziva ni zagotovljena, ostajajo odprta številna ključna operativna vprašanja, na katera iz razpisne dokumentacije in vzorca pogodbe ni mogoče razbrati jasnih odgovorov, in sicer zlasti:

- kako se bodo usklajevali sočasni dogodki različnih izvajalcev na isti lokaciji,
- kako bo zagotovljeno, da bo v primeru izvajanja gostinskih storitev drugega ponudnika v dvorani Maks ali na dvorišču vinoteka in restavracija lahko obratovala nemoteno, če najemnik plačuje najemnino za celo leto in se iz svojega lokala ne more umikati oziroma ga zapirati,
- kako bo v konkretnem primeru, če v dvorani Maks poteka dogodek s pogostitvijo drugega catering izvajalca, zagotovljeno nemoteno poslovanje vinoteke,
- kako se zagotovi nemoten dostop do prostorov, če je dvorišče zasedeno z zasebnim dogodkom,
- kako se prepreči motenje zaradi hrupa, logistike, gibanja osebja in dostave med različnimi dogodki oziroma pogostitvami,
- kdo nosi odgovornost za morebitne konflikte med izvajalci,
- kako se zagotavlja in varuje ugled lokacije, ki je po svoji naravi občutljiv in pri kateri lahko že en sam neustrezen izveden dogodek povzroči znatno škodo za ugled celotne destinacije.

Menimo, da navedena vprašanja v praksi nimajo enostavne rešitve ter predstavljajo resno tveganje tako za kakovost izvedbe dogodkov kot tudi za ugled lokacije. Iz navedenih razlogov predlagamo, da se najemniku podeli ekskluziva za izvajanje gostinskih storitev na Gradu Štanjel in pripadajočih lokacijah oziroma da se to vprašanje v razpisni dokumentaciji in pogodbi jasno ter nedvoumno uredi.

V kolikor ekskluziva za celoten kompleks za naročnika ne bi bila sprejemljiva, pa podredno predlagamo vsaj naslednje:

- da se najemniku zagotovi ekskluziva najmanj za grajsko dvorišče, kot osrednji in logistično ključni prostor, ki najbolj vpliva na potek dogodkov in ugled lokacije,
- da se najemniku zagotovi nemoteno izvajanje dejavnosti v restavraciji in vinoteki, brez vpliva drugih ponudnikov v času dogodkov,
- da se sodelovanje zunanjih ponudnikov omeji na preverjene partnerje, ki z ORA d.o.o. redno sodelujejo pri vseh dogodkih v okviru vaše organizacije in aktivno prispevajo k razvoju lokacije, s čimer bi se preprečilo, da bi zunanji ponudniki sodelovali zgolj ob komercialno zanimivih dogodkih, brez kakršnegakoli dolgoročnega prispevka k skupnosti, programu in razvoju destinacije.

V kolikor navedenih predlogov ne bi mogli upoštevati, vas prosimo za ustrezno obrazložitev ter pojasnilo, na kakšen način nameravate kot upravljavec objekta nasloviti zgoraj izpostavljena vprašanja in zagotoviti nemoteno, kakovostno ter ekonomsko vzdržno izvajanje dejavnosti.

V pričakovanju sprejema naših dobronamernih predlogov ter podaje pojasnil vas lepo pozdravljamo.

Odgovor št. 26:

Predloge smo preučili. Pogoji delovanja in vzorec najemne pogodbe v tej vsebini ostajajo nespremenjeni.