



ZAVOD ZNANJE POSTOJNA
javni zavod
Kolodvorska cesta 3,
6230 Postojna

T: +386 (0)5 850 11 55
E: info@zavod-znanje.si
W: <http://www.zavod-znanje.si>



Številka zadeve: SS-JR-11-2025

Datum: 19.09.2025

R A Z P I S N A D O K U M E N T A C I J A

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO POSLOVNEGA
PROSTORA V POSLOVNO OBRTNI CONI VELIKI OTOK,
VELIKI OTOK 44B, 6230 POSTOJNA - PODJETNIŠKI
INKUBATOR PERSPEKTIVA**

BISTRO PERSPEKTIVA

Postojna, september 2025

POVABILO K ODDAJI PONUDBE

Zavod znanje Postojna, javni zavod za Muzejsko dejavnost, kulturo, izobraževanje in ostale dejavnosti, Kolodvorska cesta 3, 6230 Postojna (v nadaljevanju Zavod Znanje Postojna, javni zavod) objavlja na podlagi 62., 63. in 64. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2018) in 16. in nadaljnjih členov Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018)

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA (BISTRO PERSPEKTIVA) V PODJETNIŠKEM INKUBATORJU PERSPEKTIVA, ZA OBDOBJE PETIH LET

objavljeno na spletni strani www.zavod-znanje.si in <https://www.inkubator-perspektiva.si/> od dne 19. 9. 2025 do dne 9. 10. 2025.

1) PREDMET ODDAJE V NAJEM

Zavod Znanje Postojna, javni zavod oddaja v najem poslovni prostor v poslovno obrtni coni Veliki otok, v objektu Veliki otok 44B, 6230 Postojna - Podjetniški inkubator Perspektiva na parc.št. 1449/18 k.o. 2477 Zagon. V naravi predstavlja predmetni poslovni prostor restavracijo s kuhinjo in pripadajočimi prostori, ki se nahajajo v pritličju navedenega objekta, in sicer v skupni izmeri 340,73 m².

Poslovni prostor bo dan v najem popolnoma opremljen z vso potrebno stavbno opremo (kuhinja, opremljena restavracija, bar, zunanja terasa s pripadajočim pohištvo (mize, stoli, senčniki) brez drobnega inventarja.

Ogled prostorov je mogoč ob vnaprejšnji najavi pri Dolores Keš, tel. št. 031 602 186, e-pošta: dolores@inkubator-perspektiva.si.

2) MERILA ZA IZBOR, VIŠINA IZHODIŠČNE NAJEMNINE IN ČAS TRAJANJA NAJEMA

Najemno razmerje se sklepa za določen čas, in sicer za dobo 5 let, z odpovednim rokom 45 dni. Najemno razmerje bo sklenjeno po zaključenem postopku izbora.

Izhodiščna neto najemnina skladno s cenitvenim poročilom cenilca nepremičnin Srečka Veseliča znaša **1.640,00 EUR na mesec** brez DDV-ja. V izhodiščni najemnini niso zajeti obratovalni stroški, stroški tekočega vzdrževanja, ki so vezani na uporabo objekta, čiščenje objekta ter okolice, stroški elektrike, vode, ogrevanja, komunalnih

storitev, dimnikarskih storitev, stroški varovanja objekta, stroški zavarovanja ter drugi morebitni stroški, o katerih se pogodbeni stranki sporazumeta in ki jih plača najemnik.

Na podlagi druge točke 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21 – ZDOsk, 3/22, 29/22 – ZUOPDCE, 40/23 – ZdavPR-B, 122/23 in 104/24) je najem nepremičnine oproščen plačila davka na dodano vrednost.

V primeru, da je več zainteresiranih ponudnikov, ki dosežejo enako skupno število točk po merilih, bo najemodajalec z zainteresiranimi ponudniki opravil dodaten razgovor oziroma neposredno pogajanje.

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

Najugodnejši ponudnik bo moral pred sklenitvijo prodajne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu s 7. odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 11/2018, 79/2018 – v nadaljevanju: ZSPDSLS-1), ki kot povezane osebe šteje:

- fizično osebo, 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,
- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravno osebo, 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.

3) POGOJI ZA UDELEŽBO V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB:

Zavezujoča ponudba mora vsebovati:

1. Potrdilo o državljanstvu RS ali druge države članice EU oziroma potrdilo o tem, da ima družba sedež v državi članici EU. Državljanstvo se izkazuje s potrdilom o državljanstvu oziroma kopijo osebnega dokumenta, iz katerega je razviden podatek o državljanstvu (potni list, osebna izkaznica,...). Sedež družbe se dokazuje z izpiskom iz uradnega registra, iz katerega je razviden sedež družbe. (dokazilo iz uradnega registra, kopija osebnega dokumenta, izpolnjen obrazec Priloga št.1), ter dokazilo o poravnanih davčnih obveznostih (pridobljeno s strani Finančne uprave RS).
Iz dokumenta mora biti razvidno aktualno stanje.

2. Dokazilo o strokovni usposobljenosti za opravljanje dejavnosti – priloga 2 (A-E):
- za s. p.: izpisek iz AJPES-a, ožigosan in podpisan s strani ponudnika,
 - za gospodarske družbe: izpisek iz sodnega registra,
 - za druge pravne osebe: izpisek iz drugega registra.
- Izpisek ne sme biti starejši od 15 dni od roka za oddajo ponudb.
- Izjave (2/A-2/E).

3. Ponudnik mora predložiti **tudi** kratek opis obsega gostinske **dejavnosti, ki bi potekala** v lokalu *Bistro Perspektiva* (*osnutek gostinske ponudbe*) in kratek opis **svoje sedanje dejavnosti in referenc** (v kolikor gre za **novoustanovljeno podjetje** je potrebno navesti **reference zaposlenih oziroma sodelujočih (poslovnih partnerjev)**, navesti **predvideno ponudbo in ciljne skupine kupcev, način komuniciranja (promocija), morebitne dodatne aktivnosti in ponudbo**, ter kratek opis kaj želite z Bistro Perspektiva doseči v prihodnje, ter izjavo z navedbo strinjanja aktivnega sodelovanja v podpornem okolju inkubatorja (souporaba prostorov restavracije za izvedbo aktivnosti v okviru projektov in programov v inkubatorju, razpoložljivost souporabe kuhinje za izvedbo kuharskih tečajev ipd.) (Priloga št. 7).

4. Izjave o zagotavljanju finančnih sredstev in poslovni stabilnosti – priloga 3 (3/A-3/D).

Zavod Znanje Postojna, javni zavod si pridržuje pravico, da vse navedbe iz 4. točke pogojev za udeležbo preveri oziroma od ponudnika zahteva predložitev ustreznih dokazil, ki potrjujejo dejstva iz zgornjih izjav.

5. Izpolnjen, na vsaki strani parafiran, podpisan in žigosan vzorec najemne pogodbe za najem poslovnega prostora – priloga 4.
6. Izjavo ponudnika o ponujeni višini neto najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine in izjavo ponudnika o vezanosti na dano ponudbo (ponudba na predpisanem obrazcu) – priloga Obrazec ponudbe.
7. Original bančno potrdilo o nakazilu varščine v višini dveh neto izhodiščnih mesečnih najemnin.
8. Izjavo ponudnika, da:
- so vsi podatki v ponudbi resnični in ne zavajajoči,
 - je registriran in strokovno usposobljen za opravljanje gostinske dejavnosti,
 - je zanesljiv, izkušen in ima zaposlene, ki so sposobni izvesti pogodbene zahteve,
 - mu v zadnjih treh letih od roka za oddajo ponudb, ni bila izdana sodba ali upravna odločba, s katero bi mu bilo prepovedano opravljati dejavnost, ki jo bo izvajal v poslovnih prostorih, ki so predmet zbiranja ponudb,
 - je ekonomsko in finančno stabilen in sposoben,

- izpolnjuje minimalno določeno stopnjo izobrazbe in kvalifikacije oseb, ki opravljajo gostinsko dejavnost,
- se v celoti strinja z vsebino in pogoji tega javnega razpisa, razpisne dokumentacije in s predloženim vzorcem najemne pogodbe – priloga 5.

4) POGOJI NAJEMA:

- poslovni prostor se odda v najem za določen čas 5 let (60 mesecev),
- najemnik bo v objektu izvajal gospodarsko dejavnost,
- najemnina se obračunava mesečno in plačuje na podlagi izdanih računov v predpisanem roku. Račun se izda za mesec vnaprej.
- najemnik nima pravice oddati poslovnega prostora v podnajem,
- najemnik je dolžan redno plačevati obratovalne stroške, stroške tekočega vzdrževanja, ki so vezani na uporabo objekta, čiščenje objekta ter okolice, sorazmerne stroške oz. po porabi; elektrike, vode, ogrevanja, komunalnih storitev, dimnikarskih storitev, stroške varovanja objekta, stroške zavarovanja ter drugi morebitne stroške, o katerih se pogodbeni stranki sporazumeta in ki jih plača najemnik;
- najemnik mora izpolnjevati z zakonom določene pogoje za opravljanje dejavnosti,
- najemnika bremenijo vsi stroški in riziki pridobivanja ustreznih dovoljenj za obratovanje in poslovanje ter vse davčne dajatve,
- najemnik ni upravičen do povračila morebitnih vlaganj v poslovni prostor, razen, če se stranki o tem predhodno pisno sporazumeta, niti ne pridobi nobenih pravic na njem na podlagi vlaganj.

5) NAČIN ODDAJE JAVNE PONUDBE IN ROK ZA ODDAJO PONUDBE:

Ponudbe z dokazili pošljejo ponudniki PRIPOROČENO na naslov: **ZAVOD ZNANJE POSTOJNA, javni zavod, Kolodvorska cesta 3, 6230 Postojna**, v zaprti pisemski ovojnici obvezno z oznako na ovojnici »**PONUDBA ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA, PODJETNIŠKI INKUBATOR PERSPEKTIVA, BISTRO PERSPEKTIVA**«. Na ovojnici mora biti obvezno naveden naziv in naslov ponudnika. Ali pa ponudbo prinesejo OSEBNO (v pisarno Skupnih služb, Veliki Otok 44b, 2.nadstropje, 6230 Postojna)

Ponudbe morajo prispeti na naslov naročnika do dne 9. 10. 2025 - prejemna teorija. Ponudbe bodo po preteku razpisnega roka komisijsko odprte. **Nepopolnih ponudb in ponudb, prispelih po razpisnem roku, komisija ne bo obravnavala.** Ponudnik, ki je oddal ponudbo, ki vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, lahko tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.

Ponudba in vsi dokumenti v zvezi s ponudbo morajo biti v slovenskem jeziku.

6) RESNOST PONUDBE

Vsak ponudnik je dolžan kot sestavni del ponudbe priložiti potrdilo o nakazilu varščine za resnost ponudbe v višini **dveh izhodiščnih neto mesečnih najemnin** oziroma **3.280,00 EUR (brez DDV)** na račun Zavoda Znanje Postojna, javni zavod št. SI56 0129 4603 0717 304, odprt pri BANKI SLOVENIJE LJUBLJANA.

Ponudnikom, ki na javnem zbiranju ponudb ne uspejo, se varščina vrne v roku osmih (8) dni od dokončnosti sklepa o izbiri v neobrestovanem znesku. Ponudniku, ki bo sklenil najemno pogodbo, se vplačana varščina vrne ob preteku pogodbe v kolikor je poslovni prostor vrnjen v prvotno stanje.

7) POSEBNE DOLOČBE O POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Ponudbe, prispele po razpisnem roku ter nepopolne ponudbe bodo izločene in se jih ne bo obravnavalo.

Če komisija za oddajanje nepremičnine v najem, med ponudniki, ki so pravočasno oddali popolno vlogo, prejme več ponudb, ki dosežejo enako skupno število točk po merilih, bo najemodajalec z zainteresiranimi ponudniki opravil dodatni razgovor oziroma neposredna pogajanja glede višine najemnine.

Direktorica Zavoda Znanje Postojna, javni zavod lahko brez obrazložitve ustavi začeti postopek razpisa do dneva sklenitve najemne pogodbe. V tem primeru se v roku osmih (8) dni od sprejetja take odločitve vrne vsem ponudnikom vplačano varščino v neobrestovanem znesku. Najemodajalec lahko po lastni presoji sklene, da bo zbiranje ponudb ponovil, lahko tudi s spremenjenimi pogoji.

Z najugodnejšim ponudnikom se sklene najemna pogodba najkasneje v petnajstih (15) dneh po dokončnosti sklepa o izbiri. Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v tem roku, lahko najemodajalec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, najemodajalec zadrži njegovo varščino.

Izročitev oziroma prevzem poslovnega prostora se opravi na podlagi primopredajnega zapisnika. Ugotovljene nebistvene pomanjkljivosti ne zadržijo predaje in izročitve poslovnega prostora.

8) POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Odpiranje ponudb bo potekalo **dne 10. 10. 2025 ob 10.00 uri** v prostorih najemodajalca (Podjetniški inkubator Perspektiva, Veliki otok 44b, 6230 Postojna, sejna soba Showroom, 2. nadstropje) in bo javno. Ponudniki bodo o izboru oz. nadaljevanju postopka obveščeni najkasneje v 15 dneh od dneva odpiranja ponudb.

V Komisijo za vodenje postopka oddaje stvarnega premoženja v lasti Občine Postojna in v upravljanju Zavoda Znanje Postojna so s sklepom direktorice imenovani

DOLORES KEŠ, ANJA TOMŠIČ IN SENJA STRES. Cenitve vrednosti nepremičnin je opravil cenilec SREČKO VESELIČ, sodni cenilec za gradbeništvo-nepremičnine.

Merila za izbor najprimernejše ponudbe so razdeljena na sklopa A in B. Najvišje možno skupno število točk za oba sklopa je 100.

Sklop A – cena najema (najvišje možno število točk je 40) (priloga – Obrazec ponudbe):

- Ponudnik, ki ponudi najvišjo najemnino (40 točk)
- Ponudnik, ki je ponudil drugo najvišjo najemnino (30 točk)
- Ponudnik, ki je ponudil tretjo in vsako naslednjo najvišjo najemnino (20 točk)

Sklop B – reference, opis programa in obratovalni čas (najvišje skupno število točk je 60) (priloga št.7):

- Opis ponudbe in obratovalni čas Bistro Perspektiva (do 30 točk)
 - Predvidena ponudba in ciljni kupci (10 točk)
 - Načrt komuniciranja (oglaševanje, komuniciranje s ciljnim kupci) (10 točk)
 - Predviden obratovalni čas (10 točk)
- Dosedanje reference ponudnika, ki se nanašajo na dejavnosti, ki se bo izvajala v Bistro Perspektiva ter podatek usposobljenega kadra (število zaposlenih/sodelujočih v neposrednem procesu dela in njihove izkušnje) (do 20 točk)
- Opis, kaj želi ponudnik doseči z Bistro Perspektiva in kakšno vlogo v prostoru želi, da Bistro Perspektiva ima (do 10 točk).

Vloge ocenjuje strokovna komisija, ki jo je imenovala direktorica javnega zavoda, Zavoda Znanje Postojna.

Strokovna komisija bo ocenjevala le vloge, ki bodo kot popolne.

V primeru, da je več zainteresiranih ponudnikov, ki dosežejo enako skupno število točk po merilih, bo najemodajalec z zainteresiranimi ponudniki opravil dodatni razgovor oziroma neposredna pogajanja.

9) ROK VELJAVNOSTI PONUDBE

Ponudba mora biti veljavna še šestdeset (60) dni po roku za oddajo ponudb.

10) DODATNE INFORMACIJE IN RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Razpisna dokumentacija bo objavljena na spletni strani Zavoda Znanje Postojna, javnega zavoda www.zavod-znanje.si in Mrežnega podjetniškega inkubatorja Perspektiva www.inkubator-perspektiva.si. Za vsa pojasnila v zvezi z oddajo v najem



ZAVOD ZNANJE POSTOJNA
javni zavod
Kolodvorska cesta 3,
6230 Postojna

T: +386 (0)5 850 11 55
E: info@zavod-znanje.si
W: <http://www.zavod-znanje.si>



ter vpogledom v razpisno dokumentacijo se lahko obrnete na kontaktno osebo:
Dolores Keš, mob. tel. št. 031 602 186, e-pošta: dolores@inkubator-perspektiva.si.

Označba poslovnega prostora je na voljo v prilogi razpisne dokumentacije.

ZAVOD ZNANJE POSTOJNA, javni zavod

TATJANA HVALA, l.r.
direktorica