

Zavod za šport Kranj, Partizanska cesta 37, 4000 Kranj (v nadaljevanju: najemodajalec), na podlagi 49. člena in v povezavi s 64. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/18 in 78/23 – ZORR ZSPDLS-1) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) ter na podlagi soglasja števila 671-60/2024-2-403013 z dne 15.4.2024 objavlja:

JAVNO ZBIRANJE PONUDB

za oddajo poslovnih prostorov v najem

1. ORGANIZATOR JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

LASTNIK:

Mestna občina Kranj, Slovenski trg 1, 4000 Kranj
e-pošta: mok@kranj.si

NAJEMODAJALEC – ORGANIZATOR JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB:

Zavod za šport Kranj, Partizanska cesta 37, 4000 Kranj
Telefon: 04 20 14 420
e-pošta: info@zsport-kranj.si

Postopek vodi komisija imenovana s sklepom direktorja ZŠK št. Zdop2025-2-SK-TP z dne 19.11.2025.

2. PREDMET ODDAJE V NAJEM

Poslovni prostor v Kranju, gostinski lokal z dvema zunanjsima terasama in zunanjim ograjenim skladiščem v pritličju Ledne dvorane Kranj, na naslovu Koroška cesta 30, 4000 Kranj, ki stoji na zemljišču parcelne številke 877/4 v pritličju dela stavbe št. 2211, vse k.o. 2100 Kranj, v skupni velikosti 302,50 m², ki obsega naslednje prostore:

- | | |
|--|----------------------------------|
| - gostinski lokal s sanitarijami in skladiščem | v izmeri 172,65 m ² , |
| - zunanja terasa (samo asfaltirano zemljiške) | v izmeri 95,95 m ² , |
| - zunanja terasa (samo asfaltirano zemljiške) | v izmeri 23,94 m ² , |
| - zunanje ograjeno skladišče | v izmeri 9,96 m ² |

za izhodiščno mesečno najemnino v višini 2.150,00 EUR, ki ne vsebuje davka, ki ga plačuje najemnik v skladu z veljavno zakonodajo.

3. POGOJI ODDAJE V NAJEM

Poslovni prostor je primeren za opravljanje gostinske dejavnosti za Ledne dvorane Kranj in druge.

Najemnik je poleg mesečne najemnine mesečno dolžan plačevati:

- stroške energije in nanje vezane stroške dobave, merjenja ipd.,
- stroške kanalščine in nanje vezanih dajatev,
- stroške za odvoz odpadkov,
- stroške telekomunikacijskih storitev,
- stroške varovanja objekta,
- stroške dajatev nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča,
- druge stroške redne rabe predmetov najema,

v višini 20 odstotkov mesečne najemnine. Davek za stroške plačuje najemnik v skladu z veljavno zakonodajo.

Najemnik je dolžan plačati varščino v višini treh mesečnih najemnin.

Najemna pogodba se sklepa za določen čas petih let, in sicer od 01.02. 2026 do 31.01. 2031, in sicer od 7.00 do 22.00 ure, vsak dan v tednu. Pogodba lahko preneha pred navedenim časom (s pisno odpovedjo, sporazumno, v primeru prodaje predmeta pogodbe ter v drugih primerih, skladno z najemno pogodbo in veljavnimi predpisi).

Najemnik bo dolžan poslovne prostore in skupne dele stavbe uporabljati kot dober gospodar, v skladu z najemno pogodbo, določili hišnega reda in v skladu z njihovim namenom. Prostori se najemniku izročijo v posest in uporabo takoj po sklenitvi najemne pogodbe. Najemnik bo za najem predmetnih poslovnih prostorov plačeval mesečno najemnino in ustrezen delež obratovalnih ter drugih z uporabo poslovnih prostorov in skupnih delov povezanih stroškov (obratovalni stroški, stroški manjših vzdrževalnih del, zavarovanja in drugi dogovorjeni stroški). Stroški in najemnina se plačujejo na podlagi izdanega elektronskega računa, ki ga izda ZŠK do zadnjega dne v mesecu za najemnino ter stroške v preteklem mesecu, plačilni rok je 15 dni po prejemu pravilno izstavljenega računa.

Prostori se oddajajo v najem neopremljeni, po načelu »videno-prevzeto«. V prostorih se nahaja oprema za katero se za morebitni odkup dogovarjata najemnik in lastnik opreme. Oprema sama ni predmet tega razpisa.

Ostali pogoji najema bodo določeni v najemni pogodbi, ki se z izbranim ponudnikom sklene najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri ponudnika.

Izbrani ponudnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v poslovni prostor, niti ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj. Izbrani ponudnik predmeta tega javnega zbiranja ponudb ne bo smel oddati v podnajem.

4. POGOJI ZA UDELEŽBO V POSTOPKU

4.1. Plačilo varščine

Ponudnik je dolžan vplačati varščino v višini 6.450,00 EUR na transakcijski račun šifra proračunskega uporabnika 72346 št. SI56 0125 2603 0723 436, odprt pri Banki Slovenije, namen: varščina za najem poslovnega prostora, in sicer do roka za oddajo ponudbe. Izbranemu ponudniku se bo varščina vštela v prvo obračunano najemnino. Izbranemu ponudniku se bo varščina vštela v prvo obračunano najemnino. Ponudnikom, ki na javni ponudbi ne uspejo, se varščina vrne v roku do 8 dni po izbiri najugodnejšega ponudnika. Varščina se ne obrestuje.

Naročnik ima pravico zadržati plačano varščino:

- če izbrani ponudnik ne podpiše prodajne pogodbe v roku 15 dni po prejemu obvestila o izbiri,
- če izbrani ponudnik odstopi od ponudbe.

4.2. Način, mesto in rok za oddajo ponudbe

Upoštevane bodo vse ponudbe, ki bodo prispele najkasneje do 22.12.2025 do 12.00 ure na naslov Zavod za šport Kranj, Partizanska cesta 37, 4000 Kranj, v zaprti kuverti, s pripisom: »»Razpis – gostinski lokal, Ledna dvorana Kranj, NE ODPIRAJ!« ali jo osebno vložijo v tajništvo uprave Zavoda za šport Kranj, Partizanska cesta 39, 4000 Kranj. Izbor najboljšega ponudnika bo zaključen najkasneje do 13.01.2026.

Ponudba, ki bo na naslov najemodajalca prispela po poteku roka za oddajo ponudbe, se ne bo upoštevala.

4.3. Vsebina zavezujoče ponudbe

- za pravne osebe: overjeno dokazilo o sedežu v Republiki Sloveniji oziroma izpisek iz sodnega registra, ki vključuje matično številko in ime odgovorne osebe, ki ni starejše od 30 dni,

- za fizične osebe: potrdilo o državljanstvu, overjeno fotokopijo in navedbo EMŠO oziroma prigrasitveni list FURS-a za samostojnega podjetnika,
- dokazilo od sodišča, da pravna oseba ali samostojni podjetnik ni v postopku prisilne poravnave, stečaja ali likvidacijskem postopku, ki ni starejše od 30 dni,
- potrdilo davčnega organa, da ima pravna oseba ali samostojni podjetnik poravnane davke, prispevke in druge obvezne dajatve v skladu s predpisi,
- potrdilo Mestne občine Kranj, da ima pravna oseba, samostojni podjetnik oziroma fizična oseba poravnane vse obveznosti do občine,
- potrdilo Zavoda za šport Kranj, da ima pravna oseba, samostojni podjetnik oziroma fizična oseba poravnane vse obveznosti do zavoda,
- davčno številko in številko računa pravne osebe, samostojnega podjetnika oziroma fizične osebe z navedbo imena in naslova banke ali druge finančne ustanove,
- pravne osebe in samostojni podjetniki: dokazilo o zagotovljenih finančnih sredstvih, in sicer:
 1. Izjavo o solventnosti pri bankah, ki vodijo transakcijske račune,
 2. Dokazilo AJPEs o bonitetni oceni S.BON-1 na podlagi letnega poročila za leto 2024,
- ponudba mesečne najemnine za poslovni prostor, ki bo osnova za dodatna pogajanja,
- predvideno gostinsko ponudbo in cenik, za poslovni prostor ter vizijo delovanja,
- reference izvajanja gostinske dejavnosti v preteklih 5 letih,
- izjavo, da pravna oseba, samostojni podjetnik oziroma fizična oseba v celoti soglaša s predlogom najemne pogodbe,
- e naslov, na katerega se bo prijavitelje obveščalo o datumu odpiranja ponudb idr..

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

5. KRITERIJ ZA IZBIRO PONUDNIKA

5.1. Merila za izbiro:

Komisija za izbor bo ocenjevala le pravočasno oddane, popolne in ustrezne vloge. O izbiri najugodnejšega ponudnika, bo poleg višine ponujene najemnine odločal tudi dodatni program, ki ga bo ponudil ponudnik in se bo izvajal na območju predmeta oddaje. Najvišje število točk, ki jih lahko dobi ponudnik, je 100 točk, od tega največ 50 točk za višino ponujene najemnine in največ 50 točk za dodatni program.

5.1.1. Merilo: višina najemnine do 50 točk

Ponudnik, ki bo ponudil najvišjo najemnino, bo prejel 50 točk, ostale ponudbe pa bodo prejele sorazmerno manjše število točk, glede na ponujeno ceno izračunano po naslednji formuli:

$$C \text{ ponudnik} / C \text{ najvišja} \times 50 = \text{število točk} = C$$

$C \text{ najvišja}$ = ponujena najemnina ponudnika, ki ponuja najvišjo najemnino v EUR/mesec

$C \text{ ponudnik}$ = cena ponujena najemnina ocenjevanega ponudnika v EUR/mesec

C = doseženo število točk

5.1.2. Merilo: dodatni program do 50 točk

Ponudnik, ki bo po oceni komisije najboljši prejme 50 točk, preostali pa padajoče glede na oceno komisije 40, 30, 20, 10 in 0 točk. V kolikor ponudnik ne bo predložil dodatnega programa, bo ocenjen z 0 točkami.

Dodatni program mora vsebovati:

1. Kratko predstavitev dosedanje dejavnosti vlagatelja,
2. Potrjene reference, opis preteklih dosežkov in prejetih nagrad,

3. Vizija delovanja in ponudbe gostinskega lokala, ki naj vsebuje vsebino ponudbe,
4. Opis koncepta delovanja ter pogostost morebitne dodatne ponudbe,
5. Bonitetno ocena vlagatelja po modelu S.BON (AJ PES).

Dodatna razdelitev kriterijev merila za dodatni program:

Predstavitev	Najvišje možno število točk
1. Kratka predstavitev dosedanje dejavnosti vlagatelja	
- predstavitev ni razvidna	0
- predstavitev je slabo do pomanjkljivo razvidna	1
- predstavitev je zadovoljivo razvidna	5
- predstavitev je odlično razvidna	10

Reference	Najvišje možno število točk
2. Potrjene reference, opis preteklih dosežkov in prejetih nagrad	
- reference niso opredeljene	0
- reference so slabo opredeljene	1
- reference so delno opredeljene oz. pomanjkljive	5
- reference so odlično opredeljene	10

Vizija delovanja s ponudbo	Najvišje možno število točk
3. vizija delovanja in ponudbe gostinskega lokala, ki naj vsebuje vsebino ponudbe	
- kakovost ponudbe z vizijo ni razvidna	0
- kakovost ponudbe z vizijo je slabo do pomanjkljivo razvidna	1
- kakovost ponudbe z vizijo je zadovoljivo do dobro razvidna	5
- kakovost ponudbe z vizijo je odlično razvidna	10

Koncept delovanja	Najvišje možno število točk
4. Opis koncepta delovanja ter pogostost morebitne dodatne ponudbe	
- koncepta delovanja ni oz. je pomanjkljiv in nerazumljiv	0
- koncepta delovanja je slabo opredeljen oz. pomanjkljiv oz. slabo razumljiv	1
- koncepta delovanja je pomanjkljivo opredeljen, a razumljiv	5
- koncepta delovanja je jasno opredeljen in razumljiv	10

Bonitetna ocena	Najvišje možno število točk
5. Bonitetna ocena vlagatelja po modelu S.BON (AJ PES).	
- ni bonitetne ocene	0
- bonitetna ocena SB10	1
- bonitetna ocena SB9	2
- bonitetna ocena SB8	3
- bonitetna ocena SB7	4
- bonitetna ocena SB6	5
- bonitetna ocena SB5	6
- bonitetna ocena SB4	7
- bonitetna ocena SB3	8

- bonitetna ocena SB2	9
- bonitetna ocena SB1	10

Najboljši ponudnik bo izbran na osnovi najvišjega seštevka točk vseh kriterijev. Ponudniki bodo o izbiri najemnika obveščeni najkasneje v 8 dneh po izbiri.

Če je med prejetimi ponodbami več najugodnejših ponodb, komisija:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe,
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja ali
- opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo.

Pogodba o oddaji v najem se z najugodnejšim ponudnikom sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika. Če ponudnik ne sklene pogodbe v roku iz prejšnjega odstavka, lahko upravljavec 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, upravljavec zadrži njegovo varščino, Zavod za šport Kranj pa izbere drugega najboljšega ponudnika ali ponovi razpis.

6. PODROBNEJŠE INFORMACIJE

Podrobnejše informacije in razpisano dokumentacijo, ki vključuje tudi vzorec najemne pogodbe, lahko pravne in fizične osebe, ki želijo sodelovati na razpisu, dvignejo na naslovu uprave Zavoda za šport Kranj, Pokriti olimpijski bazen Kranj, Partizanska cesta 39, 4000 Kranj, lahko zainteresirani ponudniki pridobijo vsak dan 8.00 do 14.00, ali na spletni strani MO Kranj in Zavoda za šport Kranj.

Ogled poslovnih prostorov je mogoč po predhodnem dogovoru na telefonsko številko 04/201-44-20.

7. ODPIRANJE PONUDB

Odpiranje ponodb je javno in bo potekalo dne 05.01.2026 ob 12.00 uri v prostorih Zavoda za šport Kranj, Pokriti olimpijski bazen Kranj, Partizanska cesta 39, 4000 Kranj.

O izboru bodo vsi ponudniki obveščeni najkasneje v 8 dneh od javnega odpiranja ponodb. Prepozno prispele, nepravilno označene in nepopolne ponudbe pri izbiri ne bodo upoštevane.

8. DRUGI POGOJI

Postopek oddaje v najem se lahko ustavi vse do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom vrne razpisna dokumentacija. Ustavitev postopka ni potrebno obrazložiti. Odškodninska odgovornost lastnika oz. najemodajalca zaradi ne sklenitve pravnega posla s katerim koli ponudnikom je izključena.

Številka: ZZSK-R004-2025

Datum: 28.11.2025

ZAVOD ZA ŠPORT KRANJ
Tadej Peranovič, direktor