
LASTNIK OBJEKTA:



OBČINA RADEČE
Ulica Milana Majcna 1
1433 Radeče

Zastopnik: Tomaž Režun (župan)

RAZPISNA DOKUMENTACIJA ZA JAVNO ZBIRANJE PONUDB:

**»ODDAJA POSLOVNEGA PROSTORA V NAJEM - PRIZIDEK
ŠPORTNE DVORANE RADEČE«**

Številka: 478-4/2026/2

Datum: 27. 3. 2026



1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

Občina Radeče, Ulica Milana Majcna 1, 1433 Radeče (v nadaljevanju lastnik objekta) skladno z 51. in 64. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, številka 11/18, 79/18, v nadaljevanju ZSPDLS-1) ter 16. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, številka 11/18, v nadaljevanju Uredba) objavlja povabilo k oddaji ponudbe v okviru javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem v prizidku Športne dvorani Radeče.

Ponudnike vabimo k oddaji ponudbe, ki mora biti v celoti pripravljena v skladu z razpisno dokumentacijo, ki je brezplačno dostopna na spletni strani lastnika objekta.

Ponudbe pričakujemo najkasneje do dne **16. 4. 2026**.

na naslov:

Občina Radeče
Ulica Milana Majcna 1
1433 Radeče

Župan Občine Radeče
Tomaž Režun l. r

2. LASTNIK POSLOVNEGA PROSTORA, KI SE ODDAJA V NAJEM

OBČINA RADEČE
Ulica Milana Majcna 1
1433 Radeče

Internetni naslov: <http://www.radece.si/>
E-mail naslov: info@radece.si
Telefon: +386 3 56 80 800

3. VRSTA POSTOPKA

Postopek oddaje v najem nepremičnega premoženja lastnika objekta se izvaja po postopku javnega zbiranja ponudb kot to določa 64. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, številka 11/2018, 79/2018 v nadaljevanju ZSPDLS-1).

Postopek oddaje v najem poslovnega prostora v objektu prizidka Športne dvorane Radeče se izvaja po postopku javnega zbiranja ponudb skladno z 51. členom ZSPDLS-1 ter 16., 17., 18. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, številka 11/2018, v nadaljevanju Uredba) in Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradni list RS, številka 27/2014, 6/2021, v nadaljevanju Pravilnik).



4. OPIS PREDMETA ODDAJE V NAJEM

Predmet oddaje v najem je poslovni prostor na naslovu Šolska pot 5, Radeče, ki se nahaja v objektu novozgrajenega prizidka Športne dvorane Radeče, za fitnes vadbo. Poslovni prostor, ki se oddaja v najem, skupno meri 114,00 m². Poslovni prostor je prost oseb in stvari (opreme).

V najem se oddaja popolnoma nov poslovni prostor v novozgrajenem objektu z zaključenimi steklarskimi in slikopleskarskimi deli ter podi in zaključki vseh inštalacij. Poslovni prostor je opremljen z elektro in telekomunikacijskimi priključki, talnim ogrevanjem, centralno rekuperacijo in stropno klimo.

Poslovni prostor se odda v najem za namen izvajanja fitnes vadbe (fitnes center).

Izbrani ponudnik je dolžan poslovni prostor na lastne stroške opremiti s fitnes opremo (vadbenimi napravami) in vso ostalo opremo za obratovanje fitnesa.

Predviden začetek obratovanja fitnes centra je 1. september 2026.

5. PONUDBENA CENA – NAJEMNINA

Izhodiščna ponudbena cena - najemnina je določena na podlagi ZSPDSLS-1, Uredbe in Pravilnika in za poslovni prostor znaša:

969,00 EUR/mesec (brez DDV).

Ob upoštevanju 63. člena ZSPDSLS-1 se premoženje (poslovni prostor), ki je predmet oddaje v najem, oddaja v najem za določen čas pet let, pri čemer lahko po poteku petih let najemodajalec nepremičnino ponovno odda v najem na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka javnega zbiranja ponudb oddaje v najem.

Najemnino, ki jo je dolžan izbrani ponudnik plačevati na podlagi sklenjene najemne pogodbe, bo slednji plačeval na transakcijski račun Občine Radeče št.: SI56 01299-0100003393 (odprt pri UJP Žalec), in sicer do vsakega 15. dne v mesecu za tekoči mesec.

Najemnina se enkrat letno uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin.

6. VARŠČINA IN RAZLOGI ZA ZADRŽANJE VARŠČINE

Ponudniki morajo pred oddajo zavezujoče ponudbe kot zavarovanje za resnost ponudbe na transakcijski račun lastnika poslovnega prostora številka 01299-0100003393 (odprt pri UJP Žalec) položiti varščino v višini 5.814,00 EUR. Ponudniki morajo v ponudbi hkrati predložiti ustrezno potrdilo o nakazilu varščine.

V primeru, če ponudnik ne bo nakazal varščine oziroma ponudba ne bo vsebovala ustreznega potrdila, bo lastnik objekta tako ponudbo kot nepopolno izločil iz postopka nadaljnega ocenjevanja ponudb.

Vplačana varščina se zadrži v naslednjih primerih:

- če ponudnik vplača varščino, vendar v danem roku ne odda ponudbe,
- če ponudnik odstopi od najema,
- če uspeli ponudnik ne sklene najemne pogodbe v predpisanem oz. podaljšanem roku,



- če najemnina ni plačana v skladu s sklenjeno najemno pogodbo.

Izbranemu ponudniku se plačana varščina brezobrestno vračuna v najemnino ob sklenitvi pogodbe, neuspehim ponudnikom pa bo brezobrestno vrnjena v roku 30 dni po pravnomočnem zaključku postopka javnega zbiranja ponudb.

7. POGOJI, KI JIH MORA IZPOLNJEVATI PONUDNIK, IN VSEBINA PONUDBE

V postopku javnega zbiranja ponudb lahko sodeluje domača ali tuja pravna ali fizična oseba, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije postane lastnik nepremičnine, kar preveri vsak ponudnik zase, ima poravnane vse zapadle obveznosti do Občine Radeče ter se pravočasno in se pravilno prijavi, tako da:

- pravočasno vplača varščino in predloži dokazilo o njenem plačilu;
- predloži pooblastilo, ki se mora nanašati na predmet javnega zbiranja ponudb, če se v imenu ponudnika javnega odpiranja ponudb udeleži pooblaščenec;
- pravočasno odda popolno ponudbo (OBR-1-JZP2026) s spodaj navedenimi prilogami 7.1.-7.6.

Pisna ponudba mora vsebovati:

7.1. Osebni podatki ponudnika in listine

- če je **ponudnik fizična oseba ali samostojni podjetnik posameznik**: ime in priimek ter naslov stalnega bivališča, telefonsko številko, e-naslov, davčno številko in številko TRR, da je državljan RS, s.p. pa tudi izpisek iz sodnega registra, star največ 30 dni (OBR-1-JZP2026; 7.1.)

- če je **ponudnik pravna oseba**: firmo ter sedež ponudnika, telefonsko številko, e-naslov, izpisek iz sodnega registra, ki ne sme biti starejši od 30 dni, Id. št. za DDV, matično številko, številko TRR, dokazilo o plačanih davkih in prispevkih, staro največ 30 dni (OBR-1-JZP2026; 7.1.)

7.2. ponujeno ceno, ki ne sme biti nižja od izhodiščne; (OBR-1-JZP2026; 7.2.)

7.3. dokazilo o plačani varščini; (OBR-1-JZP2026; 7.3.)

7.4. ponudnikovo pisno izjavo z lastnoročnim podpisom, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena ZSPDSLS-1; (OBR-1-JZP2026; 7.4.)

7.5 ponudnikovo pisno izjavo lastnoročnim podpisom, da bo:

- poslovni prostor na lastne stroške opremil s fitness opremo in vso ostalo opremo, ki je potrebna za obratovanje fitnesa, v skupni vrednosti od 70.000 EUR do 90.000,00 EUR, pri čemer mora ponudnik v ponudbi priložiti načrt ureditve fitnesa s predvideno z umestitvijo vadbenih naprav v prostor;
- kupil fitness opremo za vadbo oz. krepitev vseh mišičnih skupin, namenjeno najširšemu krogu uporabnikov;
- zagotovil obratovanje fitnes centra v najetem poslovnem prostoru vse dni v tednu od 5.00 do 23.00;
- v poslovnem prostoru zagotovil fizično prisotnost vsaj enega zaposlenega oz. osebe najmanj 120 ur/mesec; (OBR-1-JZP2026; 7.5.).

7.6. ponudnikovo pisno izjavo, da se strinja s pogoji razpisa z lastnoročnim podpisom (OBR-1-JZP2026; 7.1.)



Ponudbena cena in ostale denarne vrednosti v ponudbi morajo biti zapisane v **Evrih (EUR)**.

8. DRUGI POGOJI

Izbrani ponudnik je dolžan:

- poslovni prostor na lastne stroške opremiti s fitness opremo in vso ostalo opremo, ki je potrebna za obratovanje fitnesa, v skupni vrednosti od 70.000 EUR do 90.000,00 EUR,
- kupiti vadbene naprave oziroma fitness opremo za krepitev vseh mišičnih skupin oziroma namenjeno vadbi najširšemu krogu uporabnikov: kardio naprave - naprave za vzdržljivost; fitness trenažerji za moč za vadbo vseh mišičnih skupin; oprema za vadbo s prostimi utežmi; oprema za vadbo z lastno težo; drobna fitness oprema in pripomočki; ogledala; oprema za vstopni sistem in videonadzorni sistem.
- zagotoviti obratovanje fitnes centra v najetem poslovnem prostoru vse dni v tednu od 5.00 do 23.00;
- v poslovnem prostoru zagotoviti fizično prisotnost vsaj enega zaposlenega oz. osebe najmanj 120 ur/ mesec.

Izbrani ponudnik mora ob sklenitvi najemne pogodbe kot garancijo za poplačilo morebitne škode, ki bi iz razlogov na strani najemnika ali osebe pod njegovo kontrolo oziroma njegove stranke nastala v poslovnem prostor, predložiti zavarovanje v obliki *denarnega depozita* v višini 2.907,00 EUR .

V primeru, da je višina nastale škode višja od višine vplačanega denarnega depozita, ima lastnik pravico morebitno škodo, ki bi presegala znesek vplačanega denarnega depozita, od najemnika zahtevati po pravilih splošne odškodninske odgovornosti.

Pri predmetnem javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati, cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe, kot je določeno v sedmem odstavku 51. člena ZSPDSLS-1.

Ponudba se odda na priloženem obrazcu OBR-1-JZP2026, s prilogami 7.1.-7.6.

Izbrani ponudnik – najemnik predmetnega poslovnega prostora ne sme oddati v podnajem tretji osebi brez predhodnega pisnega soglasja lastnika poslovnega prostora. .

Izbrani ponudnik je dolžan skrbeti za red in čistočo najetega poslovnega prostora (vadbenih in steklenih površin).

9. MERILA ZA IZBOR NAJUGODNEJŠE PONUDE

Merilo za izbor najugodnejše ponudbe je ponujena **višina najemnine za poslovni prostor**.

V primeru, da bo med prejetimi ponodbami več ponudb z enako najvišjo najemnino, lahko komisija oziroma oseba, pooblaščenca za izvedbo postopka:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe ali
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja ali
- opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicno ceno določi ceno, ki so jo v svojih ponodbah ponudili najugodnejši ponudniki.

Postopki iz prejšnjega odstavka morajo biti izvedeni v roku zavezanosti ponudnikov za dane ponudbe, drugače javno zbiranje ponudb ni uspešno. Izbran bo ponudnik, ki bo ponudil najvišjo najemnino.



10. POSTOPEK IZBIRE PONUDNIKA

Postopek izbire ponudnika bo izveden ob upoštevanju določb ZSPDSLS-1 ter Uredbe.

Ponudbe se bodo odpirale na kraju in ob času, ki sta navedena v predmetni razpisni dokumentaciji. O odpiranju ponudb bo sestavljen zapisnik v skladu z 18. členom Uredbe.

Odpiranje ponudb ni javno.

Pred obravnavo prispelih ponudb komisija oziroma oseba, ki jo pooblasti predstojnik upravljavca, preveri, ali so ponudbe pravočasne in popolne.

Ponudbo, ki bo prispela po razpisnem roku (nepravočasna ponudba), ali pravočasne, vendar nepopolne ponudbe, komisija oziroma oseba, ki je pooblaščenca za izvedbo postopka, izloči in o tem obvesti ponudnika. Ne glede na prejšnji stavek lahko ponudnik, ki je oddal ponudbo, ki vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.

Vsaka dopolnitev ponudbe mora biti dostavljena na način, da je na pošiljki jasno označeno, da gre za dopolnitev ponudbe. V dopolnjeni ponudbi mora biti jasno navedeno kateri del ponudbe se dopolnjuje, kateri del se spreminja in kateri del ponudbe ostaja nespremenjen.

Odpiranje ponudb bo potekalo na sedežu lastnika poslovnega prostora, dne 20. 4. 2026 ob 8.uri.

Če v postopku javnega zbiranja ponudb ni bila dosežena vsaj ocenjena vrednost stvarnega premoženja (izhodiščna ocenjena najemnina) ali v postopkih, ki se vodijo v primeru, ko več ponudb doseže enako število točk, ni bila dosežena vsaj cena, ki so jo v postopku javnega zbiranja ponudb ponudili najugodnejši ponudniki, javno zbiranje ponudb ni uspešno.

O neuspelem javnem zbiranju ponudb bo lastnik poslovnega prostora obvestil ponudnike v osmih dneh od odpiranja prispelih ponudb oziroma od izvedbe postopkov, ki se vodijo v primeru, ko več ponudb doseže enako število točk.

11. JEZIK V PONUDBI IN OBLIKA PONUDBE

Ponudba in vsi ostali dokumenti, vezani na predmetno javno zbiranje ponudb, morajo biti v slovenskem jeziku.

Predložena ponudba mora biti veljavna **180 dni** od poteka roka za oddajo ponudb.

12. NASLOV IN ROK ZA ODDAJO PONUDBE

Ponudbe morajo do roka za oddajo ponudb prispeti na naslov lastnika poslovnega prostora:

Občina Radeče
Ulica Milana Majcna 1
1433 Radeče

Končni rok za oddajo ponudb je do vključno 16. 4. 2026.



Ponudniki lahko svoje ponudbe z dokazili posredujejo po e-pošti na naslov: info@radece.si ali osebno ali priporočeno po pošti na naslov: Občina Radeče, Ulica Milana Majcna 1, 1433 Radeče, s pripisom: « Javno zbiranje ponudb - fitnes ».

Ponudba se bo štela za pravočasno, če prispe na zgoraj navedeni naslov do vključno dne 16. 4. 2026. Pri ponudbi, poslani priporočeno po pošti, se upošteva se datum poštnega žiga do vključno 16. 4. 2026.

Nepravočasnih oz. prepozni ponudb lastnik ne bo upošteval.

13. OGLED POSLOVNEGA PROSTORA IN DRUGE IN INFORMACIJE

Vpogled v projektno dokumentacijo za izgradnjo objekta za poslovni prostor ter ogled poslovnega prostora, ki je predmet oddaje v najem, je mogoč po predhodni najavi preko elektronske pošte najmanj dva delovna dni pred želenim ogledom na sedežu lastnika. Kontaktna oseba za ogled je Matjaž Šušteršič, tel. št. 03 56 80 800, e-mail: info@radece.si.

Ponudniki lahko vsa morebitna dodatna pojasnila v zvezi s postopkom javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem dobijo na sedežu lastnika. Kontaktna oseba je Nataša Žnidaršič Mavri, tel. št. 03 56 80 800, e-mail: info@radece.si.

14. PROTİKORUPCIJSKA KLAVZULA

Lastnik poslovnega prostora bo ponudnika izločil iz postopka izbire v primerih, ko obstaja utemeljen sum, da je ponudnik ali druga oseba v njegovem imenu, delavcu lastnika objekta ali drugi osebi, ki lahko vpliva na odločitev lastnika poslovnega prostora v postopku oddaje premoženja v najem, obljubil, ponudil ali dal kakršnokoli (premoženjsko ali nepremoženjsko) korist z namenom, da bi tako vplival na vsebino, dejanje ali odločitev lastnika poslovnega prostora glede ponudbe pred, med ali po izbiri ponudnika. V zvezi z navedenim se upoštevajo določbe ZIntPK.

15. SKLENITEV POGODBE

Lastnik poslovnega prostora bo sklenil pogodbo o najemu z najugodnejšim ponudnikom najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika.

Organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, ali pooblaščen oseba s soglasjem predstojnika lahko postopek ustavita do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije.

16. ROK VEZANOSTI PONUDNIKOV NA PONUDBO

Rok vezanosti na dano ponudbo je **180 dni** od poteka roka za oddajo ponudb.



Občina Radeče

