

Javni zavod turizem in kultura Radovljica, Linhartov trg 9, 4240 Radovljica, na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLS-1, Ur. l. RS 11/18, 79/18) ter v skladu z Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/18) objavlja

**Javno zbiranje ponudb
za oddajo nepremičnine – poslovnega prostora na Gorenjski cesti 1 v
Radovljici**

1. Naziv in sedež upravljavca nepremičnine in najemodajalca - organizatorja javnega zbiranja ponudb:

Javni zavod turizem in kultura Radovljica, Linhartov trg 9, 4240 Radovljica

2. Predmet oddaje v najem:

V najem se oddaja del poslovnega prostora z ID znakom 2156-785-1 v izmeri 41,74 m² v stanovanjsko-poslovni stavbi z ID znakom 2156-785 na naslovu Gorenjska cesta 1, Radovljica. Poslovni prostor ima samostojen in ločen vhod.

Lastnik poslovnega prostora je Občina Radovljica, Gorenjska c. 19, 4240 Radovljica.

Poslovnega prostora, ki se oddaja v najem ni dovoljeno uporabljati zgolj kot skladiščni prostor oz. prostor za hrambo, ampak za izvajanje poslovne dejavnosti najemnika - dovoljene vrste dejavnosti so razvidne iz Lokacijske informacije št. 35121-0144/2026-2 z dne 25.8.2026, ki je priloga tega javnega zbiranja ponudb.

Površina za obračun najemnine znaša: 41,74 m².

Poslovni prostor se v najem oddaja neopremljen, najemnik ga je dolžan opremiti sam in na svoje stroške.

Najemniku je dovoljena souporaba skupnih prostorov in površin, ki so vezani na opravljanje njegove dejavnosti, vse skladno s predhodnim dogovorom z najemodajalcem. Poslovnega prostora ni dovoljeno oddati v podnajem ali uporabo tretji osebam.

Najemnik je dolžan dejavnost v poslovnem prostoru opravljati skozi vse leto in ga ne sme zapreti za obdobje daljše od 14 dni, razen s pisnim soglasjem najemodajalca.

3. Izhodiščna višina mesečne najemnine

Izhodiščna višina mesečne najemnine za poslovni prostor znaša 450,00 EUR.

Najemnino plača najemnik za tekoči mesec na podlagi izstavljenega računa, ki ga izda lastnik poslovnega prostora Občina Radovljica najkasneje do 8. (osmega) v mesecu za tekoči mesec. Rok plačila je 15 (petnajst) dni od dneva izdaje računa.

Najemnik je poleg najemnine dolžan plačevati tudi stroške tekočega vzdrževanja, obratovalne stroške, vse druge stroške, ki so potrebni za izvajanje njegove dejavnosti, ter stroške, za katere se stranke dogovorijo v najemni pogodbi.

Poslovni prostor se oddaja v najem za določen čas 5 let. Pričetek veljavnosti ter razlogi in načini za predčasno prekinitev najemnega razmerja se določijo v najemni pogodbi.

4. Pogoji za sodelovanje:

- ponudnik mora imeti poravnane vse zapadle obveznosti do Javnega zavoda turizem in kultura Radovljica, Občine Radovljica in do zavodov, katerih ustanoviteljica je Občina Radovljica, sicer bo izločen iz nadaljnjega postopka,
- zoper ponudnika ni bil in ne sme biti uveden ali začet katerikoli od postopkov zaradi insolventnosti ali kateri izmed postopkov prisilnega prenehanja, sicer bo izločen iz nadaljnjega postopka,
- poslovni prostor se oddaja v najem izključno za opravljanje dovoljenih dejavnosti na tem območju,
- ponudnik mora najkasneje do podpisa pogodbe plačati **varščino v višini ene izhodiščne mesečne najemnine, ki znaša 450,00 EUR**. Varščino je potrebno nakazati na transakcijski račun Občine Radovljica, št. **SI56 0130 2010 0007 805, sklic: SI99**, z namenom: »plačilo varščine - javno zbiranje ponudb - poslovni prostor Gorenjska c. 1«. Plačana varščina bo uspelemu ponudniku vračunana v najemnino, in sicer tako, da se v primeru prekinitve najemne pogodbe najemnika na podlagi vplačane varščine oprosti plačila najemnine za zadnji mesec trajanja najemnega razmerja, v primeru da ima poravnane vse obveznosti in v primeru, da na poslovnem prostoru ni nastala škoda zaradi njegove neprimerne uporabe. V primeru, da najemnik nima poravnanih vseh zapadlih obveznosti ali da je na poslovnem prostoru nastala škoda, mu varščina zapade na račun le-teh. Neuspehim ponudnikom bo varščina vrnjena brez obresti v roku 15 dni od dneva odpiranja ponudb;
- ponudnik sam nosi stroške v zvezi s pripravo ponudbe in kandidiranjem na tem razpisu;
- ponudnik mora za izvajanje svoje dejavnosti zagotoviti vsa potrebna dovoljenja;
- najemnik je dolžan redno plačevati najemnino in obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (oz. druge ustrezne dajatve) in druge stroške, za katere se stranke dogovorijo z najemno pogodbo;
- poslovni prostor se oddaja v najem po načelu »videno – najeto«. Oprema, ki jo bo zagotovil najemnik v poslovnem prostoru bo ostala njegova last;
- najemnik ni upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v poslovni prostor, niti ne more na tej podlagi pridobiti kakršnihkoli pravic;

5. V pisni ponudbi morajo ponudniki predložiti:

- osnovne podatke o ponudniku;
- ponudbeno ceno mesečne najemnine za najem poslovnega prostora, ki ne sme biti nižja od izhodiščne cene mesečne najemnine, določene v 3. točki tega razpisa;
- opis in predstavitev dejavnosti ponudnika ter vsebino ponudbe v prostoru, ki se daje v najem;
- dokazilo o plačilu varščine s priloženo celotno številko transakcijskega računa za primer vračila varščine;
- izjavo, da zoper ponudnika ni uveden ali začet kateri od postopkov zaradi insolventnosti ali kateri izmed postopkov prisilnega prenehanja;
- izjavo o plačanih davkih in prispevkih ponudnika,
- izjavo, da je ponudnik seznanjen z vsemi pogoji tega javnega zbiranja ponudb, ter da jih v celoti in brez pridržkov sprejema;
- izjava o vezanosti na dano ponudbo še 60 dni od dneva, ko poteče rok za oddajo ponudbe.

Opis dejavnosti, ki jo bo najemnik opravljal v najetem prostoru, bo poleg ponujene cene prav tako merilo za izbiro ponudnika in je obvezna sestavina ponudbe. Prednost pri izbiri bodo imeli ponudniki, ki se ukvarjajo s ponudbo lokalnih izdelkov. Dejavnost, ki se bo v prostoru izvajala, naj bo skladna s Turistično strategijo Občine Radovljica 2023-2028.

Ponudnik je dolžan spremljati spletne objave organizatorja javnega zbiranja ponudb, saj ta lahko objavi spremembe, ki jih je ponudnik pri pripravi ponudbe dolžan upoštevati. Skrajni rok za spremembo in dopolnitev razpisne dokumentacije je 3 dni pred rokom za oddajo ponudbe. V primeru večjih sprememb in dopolnitev razpisne dokumentacije bo organizator javnega zbiranja ponudb podaljšal rok za oddajo ponudbe.

Ponudba se šteje za popolno, če vsebuje vse navedene sestavine. Ponudnik, čigar ponudba vsebuje vse bistvene sestavine, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, bo pozvan k dopolnitvi le-te. Rok za dopolnitev ponudbe je 5 dni po prejemu poziva za dopolnitev. Nepopolne ponudbe, ki ne vsebujejo vseh bistvenih sestavin, bodo izločene iz nadaljnjega postopka.

6. Ponudniki morajo svoje ponudbe predložiti v zaprti ovojnici na naslov: Javni zavod turizem in kultura Radovljica, Linhartov trg 9, 4240 Radovljica, z oznako: ponudba za najem nepremičnine, Gorenjska c. 1, Radovljica, NE ODPIRAJ. Rok: 21.10.2026, do 10.00 ure. Upoštevane bodo samo ponudbe, ki bodo do navedenega roka prispele na zgoraj navedeni naslov.

7. Javno odpiranje ponudb bo v četrtek, 22. oktobra ob 9.00 uri v prostorih Javnega zavoda turizem in kultura Radovljica, Linhartov trg 9, 4240 Radovljica. Predstavniki

ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z osebnim dokumentom, oziroma pooblastilom ponudnika, kadar gre za pravne osebe.

Upoštevane bodo samo pravilne ponudbe in ponudbene cene, ki bodo enake ali višje od izhodiščne cene mesečne najemnine.

8. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika:

Največje možno število točk je sto (100). Izbran bo ponudnik, ki bo v skupnem seštevku zbral največje število točk po naslednjih dveh merilih:

- Višina mesečne najemnine: do 70 točk

Število točk se izračuna po formuli:

$$T = 70 \times C / C_{\max}$$

T = število točk

C_{max} = najvišja prejeta ponujena mesečna najemnina

C = ponujena najemnina ponudnika, ki se ocenjuje

- Predstavitev dejavnosti ponudnika do 30 točk

Ponudniki, ki bodo imeli po oceni razpisne komisije najbolj izdelano vizijo poslovanja in najbolj ustrezno vrsto dejavnosti glede na lokacijo poslovnega prostora in strategijo ter razvoj turizma dobijo 30 točk, preostali pa padajoče glede na oceno komisije 20, 10, in 0 točk. Več ponudnikov lahko pri tem merilu dobi enako število točk. Če ponudnik v tem sklopu dobi 0 točk, je izločen iz nadaljnje obravnave.

V kolikor ponudnik ne bo priložil opisa dejavnosti oz. njegova dejavnost ne bo skladna s Turistično strategijo Občine Radovljica bo njegova ponudba izločena iz nadaljnje obravnave.

9. Obravnava ponudb:

Pravočasno prispele ponudbe bo obravnavala razpisna komisija, ki bo vse ponudnike obvestila o izboru oziroma o nadaljevanju postopka izbire. V kolikor bo na naslov Občine Radovljica prispelo več popolnih ponudb za najem poslovnega prostora, lahko komisija naknadno z vsemi zainteresiranimi strankami izvede dodatna pogajanja o višini mesečne najemnine. V primeru, da dva ali več ponudnikov po opravljenem ocenjevanju zbere enako število točk, bo prav tako komisija z njimi opravila dodatna pogajanja.

Izbrani ponudnik bo moral v 10 dneh po prejemu obvestila o izbiri skleniti najemno pogodbo, v nasprotnem primeru se šteje, da je odstopil od namere za sklenitev pravnega posla in se vplačana varščina zadrži, organizator pa lahko k podpisu najemne pogodbe pozove naslednjega najugodnejšega ponudnika.

Z najugodnejšim ponudnikom bo sklenjena tripartitna najemna pogodba med najemodajalcem Javnim zavodom turizem in kultura Radovljica, lastnikom prostorov Občino Radovljica in izbranim najemnikom.

10. Informacije in ogled poslovnega prostora:

Vsa dodatna pojasnila o postopku, pogojih javnega zbiranja ponudb ali poslovnem prostoru interesenti dobijo pri Kaji Beton, direktorici JZTKR na telefonski številki 040 460 676 vsak delovni dan, oziroma po elektronski pošti na naslovu: kaja.beton@radolca.si

Ogled poslovnega prostora bo organiziran po predhodni najavi zainteresiranega ponudnika.

11. Najemodajalec oziroma Komisija za vodenje in nadzor postopka oddaje poslovnega prostora v najem, lahko postopek kadarkoli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi.

Datum: 30.9.2026

Javni zavod turizem in kultura Radovljica
Kaja Beton, direktorica


Radol'ca 
Turizem in kultura Radovljica
Linhartov trg 9, 4240 Radovljica