

Javni zavod ŠPORT LJUBLJANA, na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (*Uradni list RS, št. 11/18, 79/18*) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (*Uradni list RS št. 31/2018*) objavlja:

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO NEPREMIČNINE V NAJEM z oznako JP 18/2025

I. NAZIV IN SEDEŽ ORGANIZATORJA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Organizator javnega zbiranja ponudb je:

Javni zavod ŠPORT LJUBLJANA

Sedež: Celovška cesta 25, 1000 Ljubljana

Pooblaščen oseba organizatorja: direktorica Tatjana POLAJNAR

TRR: IBAN SI56 0126 1603 0721 152, odprt pri UJP

Matična št.: 5145414000

Ident. št. za DDV in davčna številka: SI 63489767

Spletna stran naročnika: www.sport-ljubljana.si

Kontaktna oseba organizatorja: Matej Trobec

Telefon: +386 (0)41 925 547

Mail: matej.trobec@sport-ljubljana.si

S tem Javnim zbiranjem ponudb organizator javnega zbiranja ponudb vabi zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za najem nepremičnine, ki je opredeljena v naslednji točki.

II. OZNAKA in PREDMET ODDAJE V NAJEM

Oznaka organizatorja javnega zbiranja ponudb: JP 18/2025

Predmet oddaje je del nepremičnine parc. št. 1354 k.o. 1740 Spodnja Šiška, in sicer na vzhodnem robu zunanjih igrišč Športne dvorane Hala Tivoli, Celovška cesta 25, Ljubljana. Gre za tri sklope asfaltiranega zemljišča (večnamenske ploščadi) na omenjeni nepremičnini v skupni izmeri 180 m²:

- zemljišče površine 144 m², namenjeno za postavitev kioska in vrtnih mizic s stoli;
- zemljišče površine 20 m², namenjeno za postavitev skladiščenega objekta in
- zemljišče površine 16 m², namenjeno za postavitev skladiščnega objekta

(v nadaljnjem besedilu tudi: »**Nepremičnina**«).

Sestavni del in priloga Javnega zbiranja ponudb za oddajo nepremičnin v najem je skica nepremičnine parc. 1354 k.o. 1740 Spodnja Šiška, iz katere je razviden del te nepremičnine, ki je predmet oddaje v najem.

Nepremičnina se oddaja v najem v stanju v kakršnem je, po načelu »*videno – najeto*«.

Predmetna Nepremičnina se oddaja v najem z namenom, da se udeležencem športnih dejavnosti, ki se izvajajo na območju Športnega parka Tivoli, zagotovi dodatna gostinska ponudba. Izbrani ponudnik bo torej lahko najeto Nepremičnino uporabljal za izvajanje gostinske dejavnosti.

III. PONUDBENA CENA – MESEČNA NAJEMNINA:

Najnižja ponudbena izhodiščna mesečna najemnina za Nepremičnino znaša **1.080,00 EUR** mesečno.

Izhodiščna mesečna najemnina je določena na podlagi izdelanega cenitvenega poročila – Ocena tržne vrednosti najemnine: sklop treh zemljišč skupne površine 180 m² ob delu kompleksa zunanjih igrišč Športne dvorane Tivoli, Celovška 25, Ljubljana, na delu parc. št. 1354 k.o. 1740 Spodnja Šiška, izdelana s strani ELO-PROJEKTI d.o.o., avgust 2025.

IV. OPREMA NEPREMIČNINE:

Nepremičnina se oddaja neopremljena. Oddaja se zgolj opisano zemljišče.

V. KRITERIJI/MERILA ZA IZBIRO PONUDNIKA ZA ODDAJO V NAJEM:

Javni zavod ŠPORT LJUBLJANA bo izbral najugodnejšega ponudnika za oddajo Nepremičnine v najem na podlagi merila **najugodnejše ponudbe za mesečni najem**.

Najugodnejša ponudba je tista **z najvišjo ponujeno mesečno najemnino** za najem Nepremičnine (brez upoštevanja morebitnega DDV).

Ponujena mesečna najemnina ne sme biti nižja od zgoraj navedene izhodiščne mesečne najemnine.

VI. POGOJI ZA ODDAJO PONUDBE IN VSEBINA PONUDBE:

Zavezujočo pisno ponudbo lahko oddajo pravne osebe ali samostojni podjetniki posamezniki, ki so vpisani v sodni/poslovni register in imajo kot glavno dejavnost registrirano dejavnost, ki se v skladu s Standardno klasifikacijo dejavnosti uvršča pod Dejavnost strežbe in hrane in pijač.

Pogoj za sodelovanje pri predmetnem zbiranju ponudb za oddajo Nepremičnine v najem je tudi, da ima ponudnik zagotovljena finančna sredstva, kar bo naročnik preverjal na način, da ponudnik v zadnjih 6 mesecih od dneva, ki je določen kot rok za oddajo ponudbe, ni imel blokiranih računov. To pomeni, da lahko pri predmetnem postopku zbiranja ponudb sodelujejo pravne osebe ali samostojni podjetniki posamezniki, ki so vpisani v sodni/poslovni register več kot 6 mesecev.

Zavezujoča ponudba mora vsebovati:

1. Naziv pravne osebe, ki podaja ponudbo z navedbo vseh podatkov (*naslov, matična številka in davčna številka*), na podlagi katerih lahko organizator javnega zbiranja ponudb preveri vpis ponudnika v sodni/poslovni register AJPES in na podlagi katerih lahko organizator preveri, da ima ponudnik registrirano zahtevano glavno dejavnost.
2. Kratka predstavitev dosedanje dejavnosti ponudnika in opis programa oz. gostinske dejavnosti, ki naj bi se izvajala na najeti Nepremičnini.
3. Pravne osebe (razen neposredni proračunski uporabniki – državni in občinski organi) in samostojni podjetniki predložijo dokazilo o zagotovljenih finančnih sredstvih, in sicer izjavo banke, da v zadnjih 6 mesecih pred rokom za oddajo ponudbe niso imeli blokiranih računov ali pa drugo ustrezno dokazilo, ki dokazuje to zahtevano dejstvo (*npr. potrdilo BON 2 ali S.BON-1/P od AJPES*), ki ne sme biti starejše od 30 dni od datuma, določenega za odpiranje ponudb;

4. Vsi ponudniki (razen neposredni proračunski uporabniki) morajo za resnost ponudbe do vključno 9. 11. 2025 do 12:00 ure:
 - položiti varščino v višini treh izhodiščnih najemnin (tj. v višini 3.240,00 EUR), in sicer z nakazilom na transakcijski račun - podračun pri URSJP: 01261-6030721152: »Plačilo varščine JP18/2025-1100-VO« **ALI**
 - predložiti originalno bančno garancijo za resnost ponudbe in korektno izpolnjevanje pogodbenih obveznosti v višini treh izhodiščnih najemnin po zahtevanem vzorcu, ki je priloga v razpisni dokumentaciji. Veljavnost garancije mora biti vsaj do 20.01.2026,
5. Vsi ponudniki morajo predložiti izpolnjeno, podpisano in žigosano najemno pogodbo za najem nepremičnine, ki je sestavni del razpisne dokumentacije.
6. Izjava o ponujeni višini mesečne najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine.
7. Izjavo ponudnika, da je seznanjen in da se strinja s pogoji in navedbami v obvestilu o javnem zbiranju ponudb.
8. Izjavo o vezanosti na dano ponudbo (*minimalno vsaj do 20. 1. 2026*).

Plačana varščina se uspelemu ponudniku spremeni v finančno zavarovanje za korektno izpolnjevanje pogodbenih obveznosti, neuspehim pa bo vrnjena brez obresti v roku 7 dni po končanem izboru. V primeru predložitve bančne garancije se neuspehim ponudnikom vrne bančna garancija v enakem roku, kot je določen za vračilo plačane varščine neuspehim ponudnikom.

VII. POSEBNE DOLOČBE O POSTOPKU JAVNEGA ZBIranJA PONUDB

Ponudbe bodo komisijsko odprte po preteku razpisnega roka. Ponudb prispelih po razpisnem roku komisija ne bo obravnavala in bodo izločene. Ponudnik, ki je pravočasno oddal ponudbo, ki vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo lahko dopolni v 3 dneh od prejema poziva za dopolnitev, ki se mu lahko pošlje tudi po elektronski pošti.

Nepopolne ponudbe oz. ponudbe, ki ne bodo dopolnjene v roku, bodo izločene ter se jih ne bo obravnavalo.

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

Če komisija med ponudniki, ki so pravočasno oddali popolno vlogo oz. so jo pravočasno dopolnili, prejme več najugodnejših ponudb, lahko komisija:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe ali
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja, pri čemer bo predmet pogajanj merilo »višina ponujene mesečne najemnine« ali
- opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicno ceno določi ceno, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

Po prejemu ponudb lahko Javni zavod ŠPORT LJUBLJANA s ponudniki opravi dodatna pogajanja, pri čemer bo predmet pogajanj merilo »višina ponujene mesečne najemnine«. O morebitni izvedbi dodatnih pogajanj bo Javni zavod ŠPORT LJUBLJANA obvestil ponudnike najmanj 3 delovne dni pred njihovo izvedbo.

V postopku javnega zbiranja ponudb za oddajo Nepremičnine v najem ne smejo sodelovati oz. ne bodo upoštevane ponudbe ponudnikov, če imajo oni ali z njimi povezane osebe na dan, ki je določen kot zadnji dan za predložitev ponudb (tj. 9. 11. 2025), odprte eno ali več obveznosti do Javnega zavoda ŠPORT LJUBLJANA ali ima odprt en ali več sodnih sporov z navedenim zavodom ali ima obveznosti do Mestne občine Ljubljana ali ima odprt en ali več sodnih sporov z Mestno občino Ljubljana.

Za povezane osebe s ponudnikom (ali članom konzorcija ponudnika) štejejo:

1. ponudnikov zakonec ali oseba, s katero živi ponudnik v življenjski skupnosti, ki ima po zakonu enake premoženjske posledice kot zakonska zveza, ali oseba, s katero živi ponudnik v istospolni partnerski skupnosti po zakonu, ki ureja registracijo istospolne partnerske skupnosti,
2. ponudnikov otrok ali posvojenec ali oseba iz 1. točke, ki nima polne poslovne sposobnosti,
3. ponudnikov polnoletni otrok ali posvojenec,
4. ponudnikovi starši ali posvojitelji,
5. ponudnikovi bratje in sestre oz. polbratje in polsestre,
6. osebe, s katerimi ponudnik živi v skupnem gospodinjstvu,
7. pravna oseba, v kateri ima ponudnik v neposredni ali posredni lasti vsaj 10% lastniški delež,
8. pravna oseba, v kateri imajo osebe opredeljene v predhodnih točkah od 1. do vključno 7., v neposredni ali posredni lasti vsaj 10% lastniški delež.

V skladu s 6. in 7. odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1), pri javnem zbiranju ponudb kot ponudnik tudi ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Najugodnejši ponudnik bo moral pred sklenitvijo najemne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba kot je opredeljeno v prejšnjih dveh odstavkih te točke javnega zbiranja ponudb in da ni povezana oseba v skladu s 7. odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Zakoniti zastopnik Javnega zavoda ŠPORT LJUBLJANA lahko kadarkoli ustavi začetni postopek oddaje do sklenitve pravnega posla brez vsakršne odškodninske odgovornosti.

VIII. POGOJI NAJEMA

- Nepremičnina se oddaja za določen čas 5 let, predvidoma s pričetkom oddajanja v najem od 1. 1. 2026.
- Najemnik bo dolžan plačevati obratovalne stroške, in sicer stroške vode in elektrike po odčitnem števcu.
- Najemnik nosi tudi stroške zavarovanja Nepremičnine in stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča ter druge morebitne stroške, ki odpadejo na Nepremičnino.
- Najemnik bo dolžan izvajati tekoče vzdrževanje Nepremičnine in nositi vse s tem povezane stroške.
- Najemnik ni upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v oz. na Nepremičnino, ki je predmet oddajanja v najem in tekom najemnega razmerja ter tudi po njegovem končanju nima nikakršnih stvarnopравnih, obligacijskopравnih ali kakšnih drugih zahtevkov iz tega naslova do najemodajalca ali do lastnika Nepremičnine.
- Najemnik po trenutno veljavni zakonodaji ne plačuje zneska DDV za najem.
- Najemnik bo moral na lastne stroške pridobiti vsa dovoljenja, v kolikor so po veljavni zakonodaji potrebna, tako za postavitev morebitnih objektov na Nepremičnini, kot tudi za opravljanje pogodbeno dogovorjene dejavnosti.
- Vse stroške postavitve (začasnih) objektov na Nepremičnini in priključkov, potrebnih za postavljene objekte, nosi najemnik sam.
- Nepremičnino, ki je predmet oddaje v najem, najemnik ne sme oddati v podnajem.
- Najemnik bo dolžan plačevati najemnino in stroške v roku, ki bo naveden v računu najemodajalca, vendar najkasneje do 15. dne v tekočem mesecu.

IX. NAČIN ODDAJE JAVNE PONUDBE IN ROK ZA ODDAJO PONUDBE:

Ponudbe z dokazili pošljejo ponudniki PRIPOROČENO ali prinesejo OSEBNO v tajništvo Javnega zavoda ŠPORT LJUBLJANA v zapečateni pisemski ovojnici na naslov:

JAVNI ZAVOD ŠPORT LJUBLJANA, Celovška cesta 25, 1000 Ljubljana,

z **obvezno oznako** na ovojnici:

"PONUDBA ZA NAJEM NEPREMIČNINE, JP 18/2025-1100-VO - NE ODPIRAJ«.

Na zadnji strani ovojnice mora biti **obvezno** naveden naziv in naslov ponudnika.

Rok za oddajo ponudb je do vključno dne 9. 11. 2025 ob 12:00 ure. Kot pravočasne ponudbe se bodo upoštevale tiste ponudbe, ki jih bo Javni zavod ŠPORT LJUBLJANA prejel do navedenega roka.

X. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

1. Javno odpiranje ponudb bo potekalo **dne 10. 11. 2025 ob 12:00 uri** na naslovu: Celovška cesta 25, 1000 Ljubljana, v sejni dvorani Hale Tivoli v I. nadstropju.
2. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z osebnim dokumentom in izpiskom iz sodnega/poslovnega registra AJPEŠ (*zakoniti zastopniki ponudnika*) oz. s pooblastilom ponudnika in osebnim dokumentom (*pooblaščenca ponudnika*).
3. Pravočasno prispele ponudbe bo obravnavala komisija za odpiranje ponudb, ki bo vse ponudnike obvestila o izboru oz. o nadaljevanju postopka v 15 dneh od dneva javnega odpiranja ponudb.
4. Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika so merila/kriteriji, ki so opredeljeni v točki V. Kriteriji/merila za izbiro ponudnika za oddajo v najem tega dokumenta.

XI. ROK VELJAVNOSTI PONUDBE

Rok vezanosti na dano ponudbo je najmanj do 20. 1. 2026.

XII. ROK SKLENITVE POGODBE

Pogodba mora biti sklenjena v roku 15 dni po izbiri ponudnika, z možnostjo podaljšanja roka za 15 dni, sicer se šteje, da je ponudnik od najema odstopil.

Če uspeli ponudnik ne podpiše najemne pogodbe v zgoraj navedenem roku, varščina v celoti zapade in ni upravičen do njenega vračila.

XIII. JAVNA OBJAVA

Javna objava za javno zbiranje ponudb za oddajo v najem je objavljena na spletni strani Javnega zavoda ŠPORT LJUBLJANA:

http://www.sport-ljubljana.si/Javni_razpisi_javna_narocila_povabila_k_oddaji_ponudb/

od dne 20.10.2025 dalje.

XIV. INFORMACIJE

Ogled nepremičnin bo možen od 21.10.2025 do vključno 3.11.2025 na naslovu Celovška cesta 25, 1000 Ljubljana, po poprejšnjem dogovoru na tel. 041 925 547 ali e-naslov: matej.trobec@sport-ljubljana.si.

Vsa dodatna pojasnila z zvezi z oddajo v najem dobite v Javnem zavodu ŠPORT LJUBLJANA, Celovška cesta 25, Ljubljana in po e-pošti matej.trobec@sport-ljubljana.si ali telefonu št. 041 925 547.

Razpisna dokumentacija je sestavljena:

1. Javno zbiranje ponudb za oddajo nepremičnine v najem,
2. Skica nepremičnine parc. št. 1354 k.o. 1740 Spodnja Šiška,
3. Vzorec garancije za resnost ponudbe in korektno izpolnjevanje pogodbenih obveznosti,
4. Ponudba za oddajo nepremičnine v najem.