



## OBČINA POSTOJNA

Ljubljanska cesta 4, 6230 Postojna  
Tel.: 05 / 7280 700, Faks: 05 / 7280 780  
e-pošta: [obcina@postojna.si](mailto:obcina@postojna.si)  
[www.postojna.si](http://www.postojna.si)

Številka: 478-22/2024-4

Datum: 14.1.2025

# RAZPISNA DOKUMENTACIJA

## JAVNO ZBIRAJE PONUDB - ODDAJA NEPREMIČNIN V NAJEM

Postojna, januar 2025

Občina Postojna, Ljubljanska cesta 4, 6230 Postojna, na podlagi določbe 51. in 64. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2018 in 78/23 – ZORR) ter 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) objavlja

### **Javno zbiranje ponudb za oddajo nepremičnin v najem**

**I. NAZIV IN SEDEŽ ORGANIZATORJA JAVNEGA RAZPISA:** Občina Postojna, Ljubljanska cesta 4, 6230 Postojna, matična številka: 5883512000, davčna številka: SI13053973.

**II. OPIS NEPREMIČNIN, KI SO PREDMET ODDAJE V NAJEM:**

**Skladiščni prostor na delu parc. št. 2475/73 in 2475/65, obe k.o. 2490 Postojna, v izmeri: cca. 180 m<sup>2</sup>, izklicna najemnina: 10.486,74 EUR/leto.**

Opis nepremičnine:

- gre za del skladiščnega objekta na dvorišču nekdanje vojašnice in kasneje Begunskega centra v Postojni, ki ga občina ne potrebuje za svoje potrebe - v najem se ponuja površina v izmeri cca 180 m<sup>2</sup>,
- predmet oddaje v najem je označen na grafični prilogi razpisa, s pravico dostopa ob objektu s št. st. 1575 (prav tako označeno na grafični prilogi k razpisu),
- na preostalem delu zemljišča imajo sklenjeno najemno pogodbo lokalne šole vožnje in Javna agencija za varnost v prometu za namen priprav na izpitne vožnje motornih vozil ter izvajanja izpitnih voženj za enosledna vozila,
- občina namerava navedeni del skladišča v izmeri cca 180 m<sup>2</sup> oddati v najem za določen čas 1 leta, in sicer za namen skladiščenja pripomočkov in opreme potrebne za opravljanje dejavnosti, za katero je ponudnik registriran/a,
- v objektu, ki je predmet oddaje v najem ni dopustno skladiščiti odpadnega materiala ter drugih odpadnih in nevarnih snovi, kar bo presojal in preverjal najemodajalec, lahko tudi s pomočjo pristojnih inšpekcijskih služb,
- najemnik nosi vse stroške vezane na najem nepremičnine (obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj in morebitne druge nepredvidene stroške), in sicer od dne sklenitve najemne pogodbe dalje,
- najemnik je dolžan upoštevati dinamiko rabe preostalega dela zemljišča s parc. št. 2475/73, k.o. Postojna, ki ga imajo v uporabi uporabniki zgoraj,
- najemodajalec odpove najemno pogodbo, v kolikor najemnik na spoštuje vsebine le te, v kolikor ne poravnava redno najemnine ali nepremičnino rabi v nasprotju z vsebino pogodbe,
- najemodajalec lahko od najemne pogodbe predčasno odstopi tudi v primeru nastopa spremenjenih prostorskih potreb občine, in sicer z odpovednim rokom 30 dni,
- namenskost rabe prostora (skladno z vsebino najemne pogodbe) bo najemodajalec redno preverjal in v primeru kršitve in nenamenske rabe nepremičnine najemnika pozval k takojšnjemu prenehanju nenamenske rabe,
- v primeru neupoštevanja navodil najemodajalca bo le ta od najemne pogodbe odstopil in zahteval takojšnji umik najemnika ter izpraznitev nepremičnine,
- oddaja v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca ni dopustna.

Skladno z določbo 6. odstavka 334. člena Energetskega zakona (EZ-1, Uradni list RS, št. 17/2014 in 81/2015) za industrijske stavbe in skladišča izdelava energetske izkaznice ni potrebna.

### III. ROK ZA ODDAJO PONUDB IN IZKLICNA NAJEMNINA:

Rok za oddajo ponudb za najem nepremičnine je **TOREK, dne 4.2.2025**. Pisne ponudbe je potrebno v zaprti ovojnici s pripisom »Ne odpiraj – ponudba za najem nepremičnine **Skladiščni prostor na delu parc. št. 2475/73 in 2475/65, obe k.o. 2490 Postojna**« oddati v sprejemno-informacijski pisarni Občine Postojna (pritličje, pisarna št. 3/2) ali poslati priporočeno na naslov: Občina Postojna, Ljubljanska cesta 4, 6230 Postojna. Upoštevale se bodo le ponudbe, ki bodo do tega roka prispele na naslov najemodajalca.

Najemodajalec v objavljeni razpisni dokumentaciji določa naslednjo izklicno najemnino za skladiščni prostor na Ljubljanski cesti v Postojni, izmera 180 m<sup>2</sup>:

**izklicna najemnina znaša neto 10.486,74 EUR/letno.**

### IV. NAČIN, KRAJ IN ČAS IZVEDBE ODPIRANJA PONUDB:

Odpiranje ponudb bo javno in bo potekalo **v prostorih Občine Postojna, v mali sejni sobi št. 28, dne 5.2.2025, ob 9.00 uri.**

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija Občine Postojna v sestavi:

SENJA STRES, podsekretarka za premoženjsko pravne zadeve

ROMANA VALENTINI, višja svetovalka za urbanizem

JOŽICA STRLE MANKUČ, višja svetovalka za nepremičnine.

Cenilec: Cenitveno poročilo je bilo izdelano s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin mag. Antona Kožarja.

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani najemniki obveščeni.

Kot ponudnik na javnem zbiranju ponudb ne more sodelovati cenilec, ki je ocenil višino najemnine za nepremičnino in s člani komisije za vodenje javnega razpisa povezane osebe (6. in 7. odstavek 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS št. 11/2018, 79/18 in 78/23 – ZORR).

Ponudniki morajo pred javnim odpiranjem ponudb podati pisno izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem (objavljena poleg te dokumentacije) v smislu, kot ga določa 51/7 člen ZSPDSLS-1, ki kot povezane osebe šteje:

- fizična oseba, 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,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, 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.

#### V. NAČIN PLAČILA NAJEMNINE:

Najemnik je dolžan plačati letno najemnino za najeto nepremičnino na podlagi računa za najemnino, ki ga izstavi najemodajalec. Pravočasno plačilo najemnine je bistvena sestavina najemne pogodbe.

#### VI. VIŠINA IN PLAČILO VARŠČINE:

Zainteresirani ponudniki morajo najkasneje **do vključno PETKA, dne 31.1.2025** plačati varščino v višini 10% izklicne najemnine za nepremičnino, za katero podajajo ponudbo za najem. Varščina se nakaže na račun odrt pri UJP Postojna št. SI56012940100016345, s pripisom v rubriko »vrsta posla«, na prvi dve mesti SI99, s pripisom: »varščina - najem preko javnega zbiranja ponudb – skladišče na Ljubljanski«.

Izbranemu ponudniku bo varščina brez obresti všteta v najemnino za predmetno nepremičnino, neuspehim ponudnikom pa bo varščina brez obresti vrnjena v roku 8 dni od zaključka javnega zbiranja ponudb, na njihove transakcijske račune. Če ponudnik ne podpiše pogodbe v roku, ki ga postavi najemodajalec iz razlogov, ki so na strani ponudnika, najemodajalec od sklenitve pogodbe odstopi in zadrži njegovo varščino.

#### VII. VRSTA PRAVNEGA POSLA:

Za najem nepremičnine bo sklenjena neposredna najemna pogodba.

#### VIII. OSTALI POGOJI IN PRAVILA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB:

1. Nepremičnina se bo oddala v najem za najmanj izklicno najemnino.
2. Najem bo potekal po načelu videno – najeto, kasnejše uveljavljanje zahtevkov zaradi napak ne bo upoštevano.
3. Upoštevale se bodo samo popolne in pravilno označene ponudbe. Osnovni kriterij in merilo za najugodnejšo ponudbo je višina ponujene najemnine. Izbran bo ponudnik, ki bo ponudil najvišjo najemnino. V primeru, da bo za nepremičnino prispelo več kot dve popolni ponudbi, se bodo s ponudniki, ki bodo ponudili najvišji najemnini izvedla dodatna pogajanja o višini najemnine. Morebitne nepopolne ponudbe, nepravilno označene bodo iz postopka vrednotenja izločene.
4. Ponudbo, ki je prispela po razpisnem roku, ali pravočasno, vendar nepopolno ponudbo komisija izloči in o tem obvesti ponudnika.
5. Ne glede na prejšnji odstavek lahko ponudnik, čigar ponudba je prispela pravočasno in vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.
6. Kot ponudniki lahko sodelujejo domače in tuje fizične in pravne osebe.

7. Ponudniki jamčijo resnost ponudbe z vplačilom varščine v višini 10% izklicne najemnine.
8. Letno najemnino bo izbrani ponudnik dolžan plačati v roku 30 dni po prejemu računa, ki se ga izstavi po podpisu pogodbe. Plačilo najemnine v prej določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. V primeru, da se plačilo ne izvede v roku, se pogodba razdre, varščina pa zadrži.
9. Izklicna najemnina je oproščena plačila davka na dodano vrednost, po določbi 2. odstavka 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (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 in 40/23 – ZDavPR-B)).
10. Ponudnikom bo zapisnik o javnem odpiranju ponudb posredovan pisno na elektronski naslov, naveden na ponudbi, v roku 2 dneh od dneva odpiranja ponudb. Izbrani ponudnik bo moral s prodajalcem skleniti najemno pogodbo najkasneje v 15 dneh po opravljeni izbiri ponudnika oz. vročitvi sklepa o izboru najugodnejšega ponudnika. V primeru, da ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku in za to nima opravičljivih razlogov, se šteje, da je odstopil od namere za sklenitev pogodbe in v tem primeru se vplačana garancija za resnost ponudbe (varščina) ne vrne. Varščina se prav tako ne vrne, v kolikor izbrani ponudnik po oddaji ponudbe umakne ponudbo iz razlogov na njegovi strani. V primeru, da ponudnik izkaže, da iz opravičljivega razloga pogodbe v roku 15 dni po opravljeni izbiri ne more skleniti, lahko prodajalec rok za sklenitev pogodbe podaljša še za 15 dni in začasno zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanjem roku, prodajalec zadrži njegovo varščino.
11. Ponudba za najem nepremičnine mora biti zapečatena ali zvezana in mora vsebovati naslednje:
  - izpolnjen obrazec 1 (ponudbeni obrazec),
  - za pravne osebe registrirane v tujini izpis iz sodnega registra, ki ne sme biti starejši od 30 dni ali drugo dokazilo o registraciji v tujini za s.p.-je,
  - potrdilo o vplačilu varščine,
  - potrdilo, da ponudnik v zadnjih šestih mesecih ni imel blokirane TRR (tuja pravna oseba mora priložiti potrdila, ki jih izdajo institucije v njegovi državi enakovredne institucijam, od katerih se zahteva potrdila za slovenske pravne osebe v kolikor takega potrdila ne more pridobiti pa lastno izjavo overjeno pri notarju s katero pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja, da v zadnjih šestih mesecih ni imel blokirane TRR),
  - originalno podpisano pisno izjavo, da ponudnik sprejema razpisne pogoje, da ni (družba in odgovorna oseba) pravnomočno obsojen za kazniva dejanja navedena v izjavi, da ni v postopku stečaja ali likvidacije, da ima plačane davke in prispevke, da ima ponudnik v zadnjem letu pred objavo javnega zbiranja ponudb do najemodajalca poravnane vse odprte zapadle obveznosti in da v primeru veljavnih sklenjenih obstoječih pogodb z najemodajalcem obveznosti po teh pogodbah izpolnjuje v rokih in strokovno.

Ponudniki so dolžni popolno ponudbo oddati na obrazcih razpisne dokumentacije, ki jo lahko brezplačno dvignejo na sedežu občine (sprejemno-informacijska pisarna, pisarna št. 3/2) ali v elektronski obliki na spletni strani občine (v rubriki: Javni razpisi) ter v elektronski obliki tudi na podlagi povpraševanja, ki ga posredujejo na elektronski naslov: [obcina@postojna.si](mailto:obcina@postojna.si).

Podrobni podatki glede nepremičnin so na voljo na naslovu prodajalca - na tel. št. 05 72 80 781 (kontaktna oseba: Senja Stres).

Kot ponudnik na javnem zbiranju ponudb ne more sodelovati cenilec, ki je ocenil višino najemnine za nepremičnino (cenilec: mag. Anton Kožar) in s člani komisije za vodenje javne dražbe ter z njimi povezane pravne osebe (člani komisije: Senja Stres, Jožica Strle Mankuč in Romana Valentini), (6. in 7. odstavek 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS št. 11/2018, 79/2018 in 78/23-ZORR)).

#### IX. DODATNA POGAJANJA ZA NAJEMNINO:

Če bodo za nepremičnino oddani več kot dve popolni ponudbi ponudnikov, bo najemodajalec s ponudnikoma, ki izpolnjujeta vse razpisne pogoje in sta ponudila najvišjo najemnino, opravil dodatna pogajanja o višini najemnine.

Ponudba veže ponudnike do zaključka postopka javnega zbiranja ponudb.

Obveznost najemodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najugodnejše pogoje je izključena oziroma lahko pooblaščen oseba s soglasjem župana ustavi začeti postopek, in sicer najkasneje do sklenitve najemne pogodbe. Najemodajalec lahko brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti prekine oziroma ustavi postopek oddaje v najem, ne da bi za to navedel razloge. Ob morebiti ustavitvi postopka se vplačane varščine vrnejo ponudnikom.

Morebitna dodatna vprašanja vezana na najem nepremičnin lahko interesi naslovijo na elektronski naslov: [obcina@postojna.si](mailto:obcina@postojna.si), in sicer od dneva objave te razpisne dokumentacije, do vključno dne 3.2.2025.

Ponudbeni obrazec, pisna izjava o nepovezanosti s člani komisije in cenilecem in izjava iz VIII. točke te razpisne dokumentacije, so priloga tega razpisa, ki je objavljen na spletni strani Občine Postojna.

Igor Marentič, l.r.  
Župan

|  |
|--|
| <b>PODATKI O PONUDNIKU IN PONUJENI NAJEMNINI</b> |
|--|

|   |  |
|---|--|
| Firma oz. ime in priimek<br>ponudnika                             |  |
| Naslov in sedež ponudnika   |  |
| Matična številka  |  |
| ID št. za DDV   |  |
| Transakcijski račun ponudnika                                     |  |
| Zakoniti zastopnik ponudnika                                      |  |
| Odgovorna oseba<br>(podpisnik pogodbe)                            |  |
| Telefon /Telefax  |  |
| Elektronska pošta   |  |
| Šifra in navedba dejavnosti, za<br>katero je ponudnik registriran |  |
| Datum registracije  |  |
| Opis nepremičnine   | <b>Skladiščni prostor na delu parc. št. 2475/73 in 2475/65, obe<br/>k.o. 2490 Postojna</b> |
| <b>Ponujena najemnina</b>   |  |

**OBRAZEC IZPOLNITE ČITLJIVO, Z VELIKIMI TISKANIMI ČRKAMI !**

Datum:

Žig:

Podpis:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

# IZJAVA PONUDNIKA O SPREJEMANJU IN IZPOLNJEVANJU RAZPISNIH POGOJEV

## I Z J A V A

ponudnik :.....

naslov: .....

ki ga zastopa: .....

izjavljam:

- da v celoti sprejemam pogoje razpisanega javnega zbiranja ponudb, ki je bilo objavljeno dne \_\_.\_\_.\_\_\_\_ na spletni strani Občine Postojna,
- da meni kot gospodarskemu subjektu ali osebi, ki je članica upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa tega gospodarskega subjekta ali ki ima pooblastila za njegovo zastopanje ali odločanje ali nadzor v njem, ni bila izrečena pravnomočna sodba, ki ima elemente naslednjih kaznivih dejanj, ki so opredeljena v Kazenskem zakoniku (Uradni list RS, št. 50/12 – uradno prečiščeno besedilo in 54/15; v nadaljnjem besedilu: KZ-1): terorizem (108. člen KZ-1), financiranje terorizma (109. člen KZ-1), ščuvanje in javno poveljevanje terorističnih dejanj (110. člen KZ-1), novačenje in usposabljanje za terorizem (111. člen KZ-1), spravljanje v suženjsko razmerje (112. člen KZ-1), trgovina z ljudmi (113. člen KZ-1), sprejemanje podkupnine pri volitvah (157. člen KZ-1), kršitev temeljnih pravic delavcev (196. člen KZ-1), goljufija (211. člen KZ-1), protipravno omejevanje konkurence (225. člen KZ-1), povzročitev stečaja z goljufijo ali nevestnim poslovanjem (226. člen KZ-1), oškodovanje upnikov (227. člen KZ-1), poslovna goljufija (228. člen KZ-1), goljufija na škodo Evropske unije (229. člen KZ-1), preslepitev pri pridobitvi in uporabi posojila ali ugodnosti (230. člen KZ-1), preslepitev pri poslovanju z vrednostnimi papirji (231. člen KZ-1), preslepitev kupcev (232. člen KZ-1), nepravilna uporaba tuje oznake ali modela (233. člen KZ-1), nepravilna uporaba tujega izuma ali topografije (234. člen KZ-1), ponaredek ali uničenje poslovnih listin (235. člen KZ-1), izdaja in nepravilna pridobitev poslovne skrivnosti (236. člen KZ-1), zloraba informacijskega sistema (237. člen KZ-1), zloraba notranje informacije (238. člen KZ-1), zloraba trga finančnih instrumentov (239. člen KZ-1), zloraba položaja ali zaupanja pri gospodarski dejavnosti (240. člen KZ-1), nedovoljeno sprejemanje daril (241. člen KZ-1), nedovoljeno dajanje daril (242. člen KZ-1), ponarejanje denarja (243. člen KZ-1), ponarejanje in uporaba ponarejenih vrednotnic ali vrednostnih papirjev (244. člen KZ-1), pranje denarja (245. člen KZ-1), zloraba negotovinskega plačilnega sredstva (246. člen KZ-1), uporaba ponarejenega negotovinskega plačilnega sredstva (247. člen KZ-1), izdelava, pridobitev in odtujitev pripomočkov za ponarejanje (248. člen KZ-1), davčna zatajitev (249. člen KZ-1), tihotapstvo (250. člen KZ-1), zloraba uradnega položaja ali uradnih pravic (257. člen KZ-1), oškodovanje javnih sredstev (257.a člen KZ-1), izdaja tajnih podatkov (260. člen KZ-1), jemanje podkupnine (261. člen KZ-1), dajanje podkupnine (262. člen KZ-1), sprejemanje koristi za nezakonito posredovanje (263. člen KZ-1), dajanje daril za nezakonito posredovanje (264. člen KZ-1), hudodelsko združevanje (294. člen KZ-1);
- da se nad mano kot gospodarskim subjektom (ponudnikom) ni začel postopek zaradi insolventnosti ali prisilnega prenehanja po zakonu, ki ureja postopek zaradi



insolventnosti in prisilnega prenehanja, ali postopek likvidacije po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, da z njegovimi sredstvi ali poslovanjem ne upravlja upravitelj ali sodišče, ali da njegove poslovne dejavnosti niso začasno ustavljene, ali da se v skladu s predpisi druge države nad njim ni začel postopek ali ni nastal položaj z enakimi pravnimi posledicami;

- da izpolnjujem obvezne dajatve in druge denarne nedavčne obveznosti v skladu z zakonom, ki ureja finančno upravo, ki jih pobira finančni organ v skladu s predpisi države, v kateri ima sedež, ali predpisi države najemodajalca in vrednost teh neplačanih zapadlih obveznosti na dan prijave ne znaša 50 eurov ali več,
- da imam v zadnjem letu pred objavo javnega zbiranja ponudb do najemodajalca poravnane vse odprte zapadle obveznosti,
- da v primeru veljavnih sklenjenih obstoječih pogodb z najemodajalcem/ obveznosti po teh pogodbah izpolnjujem v rokih in strokovno,
- da pooblašчам najemodajalca, da lahko preveri v ponudbeni dokumentaciji predložene izjave in dokazila.

Najemodajalcu s podpisom te izjave dovoljujem, da gornje navedbe preveri v uradnih evidencah državnih organov, organov lokalnih skupnosti in drugih nosilcev javnih pooblastil.

Datum:

Žig:

Podpis:

---

---

Priloga: \* grafični prikaz parcel, ki je/so predmet najema

