



ZAVOD ZNANJE POSTOJNA  
javni zavod  
Kolodvorska cesta 3,  
6230 Postojna

T: +386 (0)5 850 11 55  
E: [info@zavod-znanje.si](mailto:info@zavod-znanje.si)  
W: <http://www.zavod-znanje.si>

Številka zadeve: SS-JR-6-2025

Datum: 10.06.2025

## **R A Z P I S N A   D O K U M E N T A C I J A**

### **JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO NEPREMIČNINE V NAJEM**

## **KOČA MLADIKA NA PEČNI REBRI**

Postojna, junij 2025

## POVABILO K ODDAJI PONUDBE

Zavod znanje Postojna, javni zavod za muzejsko dejavnost, kulturo, izobraževanje in ostale dejavnosti, Kolodvorska cesta 3, 6230 Postojna (v nadaljevanju Zavod Znanje Postojna, javni zavod) objavlja na podlagi 62., 63. in 64. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2018 in 78/2023 - ZORR) in 16. in nadaljnjih členov Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) ter ob upoštevanju Pravilnika o planinskih kočah, bivakih in planinskih učnih središčih (sprejet s sklepom UO PZS dne 16.3.2017)

### JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO NEPREMIČNINE V NAJEM - KOČA MLADIKA NA PEČNI REBRI

objavljeno na spletni strani [www.zavod-znanje.si](http://www.zavod-znanje.si) in <https://www.postojna.si/> od dne 10. 6. 2025 do dne 1. 7. 2025.

#### 1) PREDMET ODDAJE V NAJEM

Zavod Znanje Postojna, javni zavod, oddaja v najem nepremičnino, parcelo št. 2297/96 k.o. 2490 Postojna (ID znak: parcela 2490 2297/96), površine 1.136 m<sup>2</sup>, na kateri stoji Koča Mladika na Pečni Rebri, z naslovom Javorniška pot 24, 6230 Postojna, s tlorisno površino 82 m<sup>2</sup>, s pritiklinami, premičninami, napravami, inventarjem, opremo, drobnim inventarjem in pripomočki, vse iz seznama inventurnega popisa, ki se sestavi pred podpisom najemne pogodbe in je njen sestavni del.

Koča Mladika na Pečni Rebri je uvrščena med planinske postojanke III. kategorije pri Planinski zvezi Slovenije, zato je pri poslovanju in obratovanju potrebno upoštevati Pravilnik o planinskih kočah, bivakih in planinskih učnih središčih (sprejet s sklepom UO PZS dne 16.3.2017), [gk\\_pzs-pravilnik-koca\\_bivak\\_pus\\_2017.pdf](#).

Pravilnik je priloga tega razpisa.

Pogoj najema objekta je izvajanje dejavnosti planinske kočice, ki vključuje ustrezno gostinsko ponudbo, posredovanje informacij in ustvarjanje ustreznega vzdušja in odnosa do obiskovalcev, kot izhaja iz tradicije planinskih koč.

Koča Mladika na Pečni Rebri je opremljena v skladu z normami, ki veljajo za opremo planinskih postojank, uporablja se lahko kot bar, za kar je bilo izdano uporabno dovoljenje Upravne enote Postojna št. 351-179/98-7GB dne 23.6.1998 in kot okrepčevalnica, za kar je bilo izdano uporabno dovoljenje Upravne enote Postojna št. 351-38/2011-5 dne 8.4.2011.

Planinska koča mora imeti v času obratovanja na razpolago vsaj preproste tople jedi (enolončnice ipd.), čaj, brezalkoholne pijače in druge napitke.



ZAVOD ZNANJE POSTOJNA  
javni zavod  
Kolodvorska cesta 3,  
6230 Postojna

T: +386 (0)5 850 11 55  
E: [info@zavod-znanje.si](mailto:info@zavod-znanje.si)  
W: <http://www.zavod-znanje.si>

Ogled prostorov je mogoč ob vnaprejšnji najavi na tel. št. 05 850 11 55, e-pošta: [info@zavod-znanje.si](mailto:info@zavod-znanje.si).

## 2) MERILA ZA IZBOR, VIŠINA IZHODIŠČNE NAJEMNINE IN ČAS TRAJANJA NAJEMA

Najemno razmerje se sklepa za določen čas, in sicer za dobo 5 let, z odpovednim rokom 60 dni. Najemno razmerje bo sklenjeno po zaključenem postopku izbora.

Izhodiščna mesečna najemnina znaša neto 350,00 EUR.

Izhodišče za določitev višine najemnine je Cenitveno poročilo št. PP-250331-1-B z dne 12.5.2025, ki ga je izdelal sodni cenilec Srečko Veselič.

V izhodiščni najemnini niso zajeti obratovalni stroški, stroški tekočega vzdrževanja, ki so vezani na uporabo objekta, čiščenje objekta ter okolice, stroški elektrike, vode, ogrevanja, komunalnih storitev, dimnikarskih storitev, stroški varovanja objekta, NUSZ, stroški zavarovanja ter drugi morebitni stroški, o katerih se pogodbeni stranki sporazumeta in ki jih plača najemnik.

Najemnina se valorizira enkrat letno glede na indeks rasti življenjskih stroškov.

Na podlagi druge točke 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 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, 40/23 – ZdavPR-B, 122/23 in 104/24) je najem nepremičnine oproščen plačila davka na dodano vrednost.

**V primeru, da je več zainteresiranih ponudnikov, ki dosežejo enako skupno število točk po merilih, bo najemodajalec z zainteresiranimi ponudniki opravil dodatni razgovor oziroma neposredna pogajanja glede višine najemnine.**

**Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.**

Najprimernejši ponudnik bo moral pred sklenitvijo prodajne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu s 7. odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 11/2018, 79/2018, 78/2023 – v nadaljevanju: ZSPDSLS-1), ki kot povezane osebe šteje:

- fizično osebo, 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 neskljeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravno osebo, 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.

### 3) POGOJI ZA UDELEŽBO V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB:

Zavezujoča ponudba mora vsebovati:

1. Potrdilo o državljanstvu RS ali druge države članice EU oziroma potrdilo o tem, da ima družba sedež v državi članici EU. Državljanstvo se izkazuje s potrdilom o državljanstvu oziroma kopijo osebnega dokumenta, iz katerega je razviden podatek o državljanstvu (potni list, osebna izkaznica,...). Sedež družbe se dokazuje z izpiskom iz uradnega registra, iz katerega je razviden sedež družbe – **priloga 1**.  
Iz dokumenta mora biti razvidno aktualno stanje.
2. Dokazilo o strokovni usposobljenosti za opravljanje dejavnosti – priloga 2 (A-E):
  - za s. p.: izpisek iz AJPES-a, ožigosan in podpisan s strani ponudnika,
  - za gospodarske družbe: izpisek iz sodnega registra,
  - za druge pravne osebe: izpisek iz drugega registra.Izpisek ne sme biti starejši od 15 dni od roka za oddajo ponudb.
  - **Izjave (2/A-2/E).**
3. Ponudnik mora predložiti tudi **opis ponudbe in obratovalni čas** (osnovna in dodatna ponudba, prireditve, dodatne aktivnosti in ponudba, promocija, delovni čas, zagotovitev osebja, kratek opis obsega gostinske dejavnosti), ki bi potekala v Koči Mladiki in kratek opis svoje sedanje dejavnosti in referenc (v kolikor gre za novoustanovljeno podjetje je potrebno navesti reference zaposlenih oziroma sodelujočih (poslovnih partnerjev) – **priloga 7**,
4. Izjave o zagotavljanju finančnih sredstev in poslovni stabilnosti – **priloga 3 (3/A-3/D)**.  
  
Zavod Znanje Postojna, javni zavod si pridržuje pravico, da vse navedbe iz 4. točke pogojev za udeležbo preveri oziroma od ponudnika zahteva predložitve ustreznih dokazil, ki potrjujejo dejstva iz zgornjih izjav.
5. Izpolnjen, na vsaki strani parafrican, podpisan in žigosan vzorec najemne pogodbe za najem nepremičnine – **priloga 4**.
6. Izjavo ponudnika o ponujeni višini neto najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine in izjavo ponudnika o vezanosti na dano ponudbo (ponudba na predpisanem obrazcu) – **priloga Obrazec ponudbe**.
7. Original bančno potrdilo o nakazilu varščine v višini dveh neto izhodiščnih mesečnih najemnin.
8. Izjavo ponudnika (**priloga 5**), da:

- so vsi podatki v ponudbi resnični in ne zavajajoči,
- da bo pri svojem poslovanju upošteval Pravilnik o planinskih kočah, bivakih in planinskih učnih središčih (sprejet s sklepom UO PZS dne 16.3.2017),
- je registriran in strokovno usposobljen za opravljanje predmetne dejavnosti, kot določa 20. člen Pravilnika o planinskih kočah, bivakih in planinskih učnih središčih (sprejet s sklepom UO PZS dne 16.3.2017),
- je zanesljiv, izkušen in ima zaposlene, ki so sposobni izvesti pogodbene zahteve,
- mu v zadnjih treh letih od roka za oddajo ponudb, ni bila izdana sodba ali upravna odločba, s katero bi mu bilo prepovedano opravljati dejavnost, ki jo bo izvajal v nepremičnini, ki je predmet zbiranja ponudb,
- je ekonomsko in finančno stabilen in sposoben,
- izpolnjuje minimalno določeno stopnjo izobrazbe in kvalifikacije oseb, ki opravljajo gostinsko dejavnost,
- se v celoti strinja z vsebino in pogoji tega javnega razpisa, razpisne dokumentacije in s predloženim vzorcem najemne pogodbe (**priloga 4**).

#### 4) POGOJI NAJEMA:

- nepremičnina se odda v najem za določen čas 5 let, z odpovednim rokom 60 dni,
- najemnik bo v objektu izvajal dejavnost oskrbnika planinske koče,
- najemnina se obračunava mesečno in plačuje na podlagi izdanih računov v predpisanem roku. Račun se izda za mesec vnaprej.
- najemnik nima pravice oddati nepremičnine v podnajem,
- najemnik je dolžan redno plačevati obratovalne stroške, stroške tekočega vzdrževanja, ki so vezani na uporabo objekta, čiščenje objekta ter okolice, sorazmerne stroške oz. po porabi; elektrike, vode, ogrevanja, komunalnih storitev, dimnikarskih storitev, stroške varovanja objekta, NUSZ, stroške zavarovanja ter drugi morebitne stroške, o katerih se pogodbeni stranki sporazumeta in ki jih plača najemnik;
- najemnik mora izpolnjevati z zakonom in pravilnikom določene pogoje za opravljanje dejavnosti,
- najemnika bremenijo vsi stroški in riziki pridobivanja ustreznih dovoljenj za obratovanje in poslovanje ter vse davčne dajatve,
- najemnik ni upravičen do povračila morebitnih vlaganj v prostor, razen, če se stranki o tem predhodno pisno sporazumeta, niti ne pridobi nobenih pravic na njem na podlagi vlaganj.

#### 5) NAČIN ODDAJE JAVNE PONUDBE IN ROK ZA ODDAJO PONUDBE:

- ponudbe z dokazili pošljejo ponudniki **PRIPOROČENO** na naslov: **ZAVOD ZNANJE POSTOJNA, javni zavod, Kolodvorska cesta 3, 6230 Postojna**, v zaprti pisemski ovojnici obvezno z oznako na ovojnici »**PONUDBA ZA ODDAJO NEPREMIČNINE – KOČA MLADIKA NA PEČNI REBRI**«. Na ovojnici mora biti obvezno naveden naziv in naslov ponudnika. Ponudniki lahko ponudbo prinesejo **OSEBNO** (v pisarno Skupnih služb, Veliki Otok 44b, 2.nadstropje, 6230 Postojna). Upoštewane bodo vse ponudbe, ki bodo prispele pravočasno (**prejemna teorija**) in sicer do **1.7.2025 do 15.00 ure**. Pri izbiri

najprimernejšega ponudnika bodo upoštevane le ponudbe, ki bodo izpolnjevale vse razpisne pogoje;

- nepravočasne in nepopolne ponudbe bo komisija izločila in o tem obvestila ponudnika;
- ponudbe pod izhodiščno najemnino in ponudbe, ki ne bodo vsebovale izjave o sprejemu pogojev najema, ne bodo upoštevane;
- ponudniki bodo o izbiri najprimernejšega ponudnika pisno obveščeni;
- ponudniku, ki ni bil izbran, bo varščina brez obresti vrnjena v 15 dneh po izboru.

**Ponudbe morajo prispeti na naslov naročnika do dne 1. 7. 2025 do 15.00 ure (prejemna teorija). Javno odpiranje ponudb po potekalo dne 2. 7. 2025 ob 11:00 uri v Podjetniškem inkubatorju Postojna, Veliki Otok 44b, 2.nadstropje, 6230 Postojna.**

**Nepopolnih ponudb in ponudb, prispelih po razpisnem roku, komisija ne bo obravnavala. Ponudnik, ki je oddal ponudbo, ki vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, lahko tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.**

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

#### **6) RESNOST PONUDBE**

Vsak ponudnik je dolžan kot sestavni del ponudbe priložiti potrdilo o nakazilu varščine za resnost ponudbe v višini dveh izhodiščnih neto mesečnih najemnin oziroma 700,00 EUR na račun Zavoda Znanje Postojna, javni zavod št. SI56 0129 4603 0717 304, odprt pri BANKI SLOVENIJE LJUBLJANA.

Ponudnikom, ki na javnem zbiranju ponudb ne uspejo, se varščina vrne v roku osmih (8) dni od dokončnosti sklepa o izbiri v neobrestovanem znesku. Ponudniku, ki bo sklenil najemno pogodbo, se vplačana varščina vrne ob preteku pogodbe, v kolikor je nepremičnina vrnjen v stanju, kot jo je prevzel.

#### **7) POSEBNE DOLOČBE O POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB**

**Ponudbe, prispele po razpisnem roku ter nepopolne ponudbe bodo izločene in se jih ne bo obravnavalo.**

Če komisija za oddajanje nepremičnine v najem, med ponudniki, ki so pravočasno oddali popolno vlogo, prejme več ponudb, ki dosežejo enako skupno število točk po merilih, bo najemodajalec z zainteresiranimi ponudniki opravil dodatni razgovor oziroma neposredna pogajanja glede višine najemnine.

Direktorica Zavoda Znanje Postojna, javni zavod, lahko brez obrazložitve ustavi začetni postopek razpisa do dneva sklenitve najemne pogodbe. V tem primeru se v roku osmih (8) dni

od sprejetja take odločitve vrne vsem ponudnikom vplačano varščino v neobrestovanem znesku. Najemodajalec lahko po lastni presoji sklene, da bo zbiranje ponudb ponovil, lahko tudi s spremenjenimi pogoji.

Z najugodnejšim ponudnikom se sklene najemna pogodba najkasneje v petnajstih (15) dneh po dokončnosti sklepa o izbiri. Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v tem roku, lahko najemodajalec 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, najemodajalec zadrži njegovo varščino.

Izročitev oziroma prevzem nepremičnine se opravi na podlagi primopredajnega zapisnika. Ugotovljene nebitvene pomanjkljivosti ne zadržijo predaje in izročitve nepremičnine.

#### 8) POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Odpiranje ponudb bo potekalo **dne 2. 7. 2025 ob 11.00 uri** v prostorih najemodajalca (Podjetniški inkubator Perspektiva, Veliki otok 44b, 6230 Postojna, Showroom, 2. nadstropje) in bo javno. Ponudniki bodo o izboru oz. nadaljevanju postopka obveščeni najkasneje v 15 dneh od dneva odpiranja ponudb.

V Komisijo za vodenje postopka oddaje stvarnega premoženja v lasti Občine Postojna in v upravljanju Zavoda Znanje Postojna so s sklepom direktorice imenovani Senja Stres (Občina Postojna), Ana Širca (Zavod Znanje Postojna) in Doris Komen Horvat (Zavod Znanje Postojna). Cenitve vrednosti nepremičnin je opravil cenilec SREČKO VESELIČ, sodni cenilec za gradbeništvo-nepremičnine.

Merila za izbor najprimernejše ponudbe so razdeljena na sklopa A in B. Najvišje možno skupno število točk za oba sklopa je 100.

**Sklop A – cena najema** (najvišje možno število točk je 40) (priloga – Obrazec ponudbe):

- Ponudnik, ki ponudi najvišjo najemnino (40 točk)
- Ponudnik, ki je ponudil drugo najvišjo najemnino (30 točk)
- Ponudnik, ki je ponudil tretjo in vsako naslednjo najvišjo najemnino (20 točk)

**Sklop B – reference, opis programa in obratovalni čas** (najvišje skupno število točk je 60) (priloga št.7):

- Opis ponudbe in obratovalni čas Koče Mladike (do 40 točk)
- Dosedanje reference ponudnika, ki se nanašajo na dejavnosti, ki se bo izvajala v Koči Mladiki ter izpolnjevanje pogojev zahtevane izobrazbe in usposobljenega kadra (do 20 točk).

Vloge ocenjuje strokovna komisija, ki jo je imenovala direktorica javnega zavoda, Zavoda Znanje Postojna.

Strokovna komisija bo ocenjevala le vloge, ki bodo kot popolne.





ZAVOD ZNANJE POSTOJNA  
javni zavod  
Kolodvorska cesta 3,  
6230 Postojna

T: +386 (0)5 850 11 55  
E: [info@zavod-znanje.si](mailto:info@zavod-znanje.si)  
W: <http://www.zavod-znanje.si>

**V primeru, da je več zainteresiranih ponudnikov, ki dosežejo enako skupno število točk po merilih, bo najemodajalec z zainteresiranimi ponudniki opravil dodatni razgovor oziroma neposredna pogajanja.**

#### 9) ROK VELJAVNOSTI PONUDBE

Ponudba mora biti veljavna še šestdeset (60) dni po roku za oddajo ponudb.

#### 10) DODATNE INFORMACIJE IN RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Razpisna dokumentacija bo objavljena na spletni strani Zavoda Znanje Postojna, javnega zavoda, [www.zavod-znanje.si](http://www.zavod-znanje.si) in Občine Postojna, <https://www.postojna.si/>. Za vsa pojasnila v zvezi z oddajo v najem ter vpogledom v razpisno dokumentacijo se lahko obrnete na Zavod znanje Postojna, tel. št. 05 850 11 55, [info@zavod-znanje.si](mailto:info@zavod-znanje.si).

Podatki o nepremičnini so na voljo v prilogi razpisne dokumentacije.

ZAVOD ZNANJE POSTOJNA, javni zavod  
TATJANA HVALA, l.r.  
Direktorica