

Številka: 037/2026  
Domžale, 7. maj 2026



Zavod za šport in rekreacijo Domžale, Kopališka cesta 4, 1230 Domžale objavlja na podlagi Pogodbe o upravljanju št. 4783-64/2017 z dne 22.08.2017, 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20, 175/20, 78/23 in 131/23) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18)

## **JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA NA KOPALIŠČU DOMŽALE V NAJEM**

### **I.) PREDMET JAVNEGA RAZPISA**

Zavod za šport in rekreacijo Domžale, Kopališka cesta 4, Domžale (v nadaljevanju: ZŠR Domžale) oddaja prostor **na lokaciji Kopališča Domžale** v najem za opravljanje gostinske dejavnosti.

Predmet najema je **poslovni prostor**, ki se nahaja na južnem delu Kopališča Domžale, za opravljanje gostinske dejavnosti, in sicer

- del objekta – gostinski lokal velikosti cca. 97,61 m<sup>2</sup>, ki vsebuje
  - kuhinjo in skladišče v izmeri cca. 14,96 m<sup>2</sup>;
  - okrepčevalnico v izmeri cca. 67,31 m<sup>2</sup>;
  - prostor za zaposlene v izmeri cca. 7,71 m<sup>2</sup>;
  - sanitarije v izmeri cca. 7,63 m<sup>2</sup>;
- z možnostjo souporabe gostinske terase oz. lesene ploščadi v izmeri cca. 118 m<sup>2</sup>, ki se nahaja znotraj bazenskega kompleksa S od objekta;
- z možnostjo souporabe gostinske terase oz. zunanjega vrta v izmeri cca. 80 m<sup>2</sup>, ki se nahaja zunaj bazenskega kompleksa J od objekta.

Poslovni prostor, kakor je opredeljen zgoraj, se nahaja na delu zemljišča parc. št. 4610/5 k.o. 1959 Domžale in ima (tudi) svoj vhod.

Objekt je delno opremljen (v njem se že nahajajo regali, pult s koritom in sanitarnim umivalnikom, zamrzovalne omare 350l, hladilne omare 750l, podpultni zamrzovalnik 135l, hlajen pult, nevtralni pult, električna friteza, električni žar, kontaktni žar, avtomatski mehčalec vode, ledomat, stroj za pomivanje posode). Vso ostalo opremo mora zagotoviti najemnik na lastne stroške.

Poslovni prostor se oddaja kot celota, po sistemu **videno - najeto**.

Vsi posegi v prostor so dovoljeni le s pisnim soglasjem najemodajalca.

**Minimalni redni obratovalni čas za izvajanje gostinske dejavnosti**, ki ga mora zagotoviti najemnik, je v času (dneh in urah) obratovanja bazena, ki se nahaja v istem kompleksu. Drugačen obratovalni čas je mogoče določiti samo s pisnim soglasjem najemodajalca.

Izbrani ponudnik bo moral v obdobju trajanja najemnega razmerja **gostom nuditi kakovostno in raznovrstno ponudbo**, katere minimalen obseg so pijače različnih vrst, raznovrstni topli in hladni napitki ter ponudba toplih in hladnih jedi. Ponudba mora biti zasnovana na način, da se v različnih delih dneva (dopoldne, popoldne, zvečer) nudijo različni meniji, prilagojeni času, kraju in značilnostim okolja oz. povpraševanjem posameznih značilnih skupin obiskovalcev. Najemnik bo moral v svojo ponudbo vključiti tudi izdelke lokalnih ponudnikov.

Upravljavec bazenskega kompleksa želi prostoru vdihniti dušo tako, da postane več kot le kraj za kopanje. Vizija temelji na povezovanju športa, sprostitve in družabnega življenja v edinstveno izkušnjo za obiskovalce. Raznolika športna ponudba, od plavanja in vodnih vadb do rekreativnih turnirjev, bo spodbujala aktiven življenjski slog vseh generacij. Poseben poudarek bo namenjen tudi kulinariki, kjer bodo gostje lahko uživali v skrbno pripravljenih jedeh in kakovostni ponudbi pijač (tudi) lokalnih ponudnikov. Pričakuje se, da se bo najemnik aktivno vključil v (so)organizacijo kulinaričnih dogodkov ali kreiranja novih vodenih doživetij z namenom dviga kakovosti turistične ponudbe občine Domžale. Organizacija tematskih dogodkov, koncertov in večernih druženj bo prostoru dodala živahnost in privlačnost skozi vse leto. Kompleks želi postati stičišče skupnosti, kjer se prepletajo šport, kultura in kulinarika. S sodobnim pristopom in posluhom za želje obiskovalcev bo prostor nenehno razvijal svojo ponudbo. Cilj je ustvariti okolje, kjer se ljudje radi zadržujejo, vračajo in ustvarjajo nove spomine. Tako bo bazenski kompleks postopoma zaživel kot dinamično in navdihujoče središče družbenega dogajanja.

Najemnik bo moral ves čas najemnega razmerja skrbeti tudi za čistost in urejenost okolice objekta, ki je predmet najema.

Najemnik bo dolžan pri opravljanju dejavnosti, pa tudi pri organizaciji prireditev oz. dogodkov upoštevati splošne usmeritve, navodila in pripombe najemodajalca.

Najemodajalec bo na območju Kopališča Domžale organiziral prireditve tudi v lastni režiji oz. v režiji Občine Domžale. Najemnik bo dolžan v tem času nuditi gostinske storitve v skladu z usmeritvami najemodajalca oz. Občine Domžale, pri čemer cene gostinskih storitev v tem času ne smejo presegati njegovih rednih cen, ter (v kolikor bo to potrebno) omogočiti souporabo toaletnih prostorov obiskovalcem prireditev. Najemnik bo moral v času prireditev v celoti spoštovati režim uporabe bazenskega kompleksa, ki ga določi najemodajalec oz. Občina Domžale, kar za najemnika (lahko) pomeni tudi omejeno souporabo zunanjih površin.

Najemnik bo moral v celoti spoštovati »hišni red« bazenskega kompleksa, ki ga samostojno določi upravljavec Kopališča Domžale.

## II.) VIŠINA IZHODIŠČNE NAJEMNINE IN ČAS TRAJANJA NAJEMA

Najemno razmerje se sklepa **za nedoločen čas**.

Izhodiščna mesečna najemnina znaša **1.178 EUR/mesec, neto (in brez DDV)**.

V izhodiščni najemnini niso zajeti obratovalni stroški, stroški rednega vzdrževanja, stroški zavarovanj in drugi stroški obratovanja ter ostali stroški in dajatve, za katere se stranki natančneje dogovorita z najemno pogodbo.

Višina najemnine se revalorizira vsako leto, najkasneje do konca meseca marca in za leto v naprej. Revalorizacija se opravi na podlagi indeksa cen življenjskih potrebščin v predhodnem letu, kot je izračunan s strani državnega organa, pristojnega za statistiko.

Najemnik je dolžan začeti z opravljanjem dejavnosti v predmetu najema najkasneje **01.07.2026**. Če te obveznosti ne izpolni, ima najemodajalec pravico oz. možnost po svoji presoji odstopiti od pogodbe. V vsakem primeru je drugačen začetek opravljanja dejavnosti na predlog najemnika možen le s pisnim soglasjem najemodajalca.

V kolikor z omenjenim datumom najemodajalec najemniku ne bo omogočil začetka izvajanja dejavnosti (če npr. poslovni prostor ne bo zgrajen, ali ne bo imel vseh potrebnih upravnih dovoljenj, ali če bazenski kompleks še ne bo odprt za javnost,...), se najemnina za poslovni prostor zmanjša na način, kot je določeno v najemni pogodbi.

## III.) POGOJI ZA UDELEŽBO V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB:

Zavezujoča ponudba mora vsebovati vse priloge v obliki in vsebini, kakor je navedeno v nadaljevanju tega odstavka (zložene po vrsti od 1 do 9):

- |           |   |
|-----------|---|
| Priloga 1 | Ponudba - izjava o ponujeni višini mesečne najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine in izjava o vezanosti na dano ponudbo do dne 31.08.2026 (ponudba na predpisanem obrazcu)   |
| Priloga 2 | Podatki o ponudniku   |
| Priloga 3 | Dokazilo o pravnem statusu, ki izkazuje zadnje stanje (izpisek iz sodnega ali drugega registra, iz katerega je razvidna registracija ponudnika, sedež in zakoniti zastopnik) - izpisek ne sme biti starejši od 30 dni od roka za odpiranje ponudb (dokument naj bo ožigosan in podpisan s strani ponudnika) |
| Priloga 4 | Dokazilo o registraciji gostinske dejavnosti, ki izkazuje zadnje stanje in ki ne sme biti starejše od 30 dni od roka za odpiranje ponudb (dokument naj bo ožigosan in podpisan s strani ponudnika)  |
| Priloga 5 | Program dejavnosti, iz katerega mora biti razvidna vizija poslovanja poslovnega prostora skupaj s predvideno ponudbo ter spremljevalnim programom (organizacijo dogodkov), predvideno sodelovanje z lokalnimi ponudniki (kmeti, pridelovalci in   |

predelovalci) ter navedene ostale okoliščine, ki upravičujejo izpolnjevanje pogojev ter določb po tem razpisu (npr. dajanje pomena sezonsko prilagojeni ponudbi, priprava in strežba jedi po tradicionalnih recepturah, promocija trajnostne in ekološke vzdržnosti,...).

Priloga 6	Izjava ponudnika
Priloga 7	Potrdilo o nakazilu varščine
Priloga 8	Potrdilo ZŠR Domžale o udeležbi na ogledu predmeta najema
Priloga 9	Izpolnjen in na vsaki strani parafiran vzorec najemne pogodbe

#### IV.) POGOJI NAJEMA:

- najemnik mora imeti na dan oddaje ponudbe izpolnjene obvezne dajatve in druge denarne nedavčne obveznosti v skladu z zakonom, ki ureja finančno upravo oz. vrednost neplačanih zapadlih obveznosti na dan oddaje ponudbe ne sme znašati 50 EUR ali več;
- najemniku v zadnjih treh letih od dneva oddaje ponudbe ni smela biti izdana sodna ali upravna odločba, s katero bi mu bilo prepovedano opravljati dejavnost, ki je predmet javnega zbiranja ponudb;
- najemnik ne sme biti v postopku prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije;
- najemnik ne sme imeti neporavnanih zapadlih obveznosti oziroma tekočih sodnih oz. upravnih sporov z ZŠR Domžale ali Občino Domžale;
- poslovni prostor se odda v najem za nedoločen čas, po sistemu videno – najeto, pri čemer je zaradi specifičnosti poslovnega prostora (del bazenskega kompleksa) nujen predhodni ogled poslovnega prostora ter njegovo predvideno delovanje v okviru bazenskega kompleksa;
- najemnik se obvezuje skleniti najemno pogodbo;
- najemnina se obračunava mesečno v naprej, najemnik po trenutno veljavni zakonodaji ne plačuje DDV za najem poslovnih prostorov, če pa bo dejavnost obdavčena, DDV ali drug ustrezen davek plača najemnik;
- najemnik mora v celoti spoštovati »hišni red« bazenskega kompleksa, ki ga samostojno določi upravljavec Kopališča Domžale;
- najemnik mora zagotoviti obratovanje dejavnosti skladno s pogoji in določbami tega razpisa;
- najemnik nima pravice brez pisnega soglasja najemodajalca oddati poslovnega prostora v podnajem;
- najemnik je dolžan redno plačevati najemnino, obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške zavarovanj in druge stroške, za katere se stranki dogovorita z najemno pogodbo;
- najemnik je dolžan brez nadomestila dopustiti uporabo sanitarij tudi obiskovalcem preostalega bazenskega kompleksa, v kolikor najemodajalec to zahteva (npr. ob prireditvah znotraj bazenskega kompleksa,...) ali je takšna zahteva vsebovana v »hišnem redu« bazenskega kompleksa;
- najemnik mora ves čas trajanja najemne pogodbe izpolnjevati z zakonom določene pogoje za opravljanje gostinske dejavnosti;

- najemnika bremenijo vsi stroški in riziki pridobivanja ustreznih dovoljenj za obratovanje in poslovanje ter vse davčne dajatve;
- najemnik ni upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v poslovni prostor niti ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj;
- najemnik je dolžan začeti z opravljanjem dejavnosti najkasneje 01.07.2026, razen če se datum začetka opravljanja dejavnosti zamakne zaradi razlogov na strani najemodajalca;
- najemnik sprejema pogoje tega razpisa ter najemne pogodbe, ki je sestavni del razpisne dokumentacije.

#### V.) NAČIN IN ROK ZA ODDAJO PONUDBE:

Ponudbe z dokazili morajo ponudniki predložiti v zaprti pisemski ovojnici na naslov: **Zavod za šport in rekreacijo Domžale, Kopališka cesta 4, 1230 Domžale**, obvezno z oznako na ovojnici »PONUDBA ZA NAJEM – POSLOVNI PROSTOR NA KOPALIŠČU DOMŽALE – NE ODPIRAJ«. Na zadnji strani ovojnice mora biti obvezno naveden naziv in naslov ponudnika.

Rok za oddajo ponudb je do vključno **27. maja 2026 do 10. ure**. Upoštevane bodo samo ponudbe, ki bodo predložene na zg. navedeni naslov do predpisanega roka. Prepozno prispele ponudbe ne bodo obravnavane.

#### VI.) RESNOST PONUDBE

Vsak ponudnik je dolžan kot sestavni del ponudbe priložiti potrdilo o nakazilu varščine za resnost ponudbe v višini **1.000 EUR** na račun ZŠR Domžale št. SI56 0110 0600 8356 670. Po sklenitvi najemne pogodbe se ponudnikom, ki na javni ponudbi ne uspejo, varščina v neobrestovanem znesku vrne v roku 8 dni od sklenitve najemne pogodbe. Ponudniku, ki bo sklenil najemno pogodbo, se vplačana varščina ne vrne in se od dneva podpisa pogodbe šteje za plačilo varščine po najemni pogodbi.

#### VII.) POSEBNE DOLOČBE O POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Zaradi specifičnosti poslovnega prostora (del bazenskega kompleksa) je nujen (obvezen) predhodni ogled poslovnega prostora ter seznanitev z njegovim delovanjem oz. umestitvijo v okviru bazenskega kompleksa. Poslovni prostor bo namreč omogočal sočasen sprejem 2 različnih skupin gostov oz. strank – na eni strani gostov bazenskega kompleksa, na drugi strani zunanjih gostov, pri čemer bo najemnik dolžan zagotoviti seznanitev gostov s »hišnim redom« bazenskega kompleksa.

Ponudniki bodo na ogledu poslovnega prostora prejeli potrdilo o udeležbi na ogledu. Potrdilo mora biti priloženo ponudbi. Naročnik bo ponudbo ponudnika, ki ji ne bo priloženo izpolnjeno in podpisano potrdilo o udeležbi na ogledu, izločil kot nedopustno.

Naročnik bo omogočil ogled prostorov po predhodnem dogovoru.

Za vse informacije v zvezi z ogledom se lahko obrnete na kontaktno osebo Marta Grilj (el. naslov: [marta@sport-domzale.si](mailto:marta@sport-domzale.si), tel.: 051 302 591).

Ogledi so na podlagi dogovora možni do vključno **18.05.2026**. Pri navedeni kontaktni osebi se predstavniki ponudnika dogovorijo za natančen termin ogleda.

Ogleda se lahko udeleži zakoniti zastopnik potencialnega ponudnika ali oseba, ki jo ta pisno pooblasti za ogled. Potencialni ponudnik ogled opravi na lastno odgovornost in lastne stroške. Naročnik med ogledom ne bo dajal nobenih informacij, ki bi pomenila neenakopravno obravnavanje ponudnikov.

Ponudbe, prispele po razpisnem roku (nepravočasna ponudba) ali pravočasne, vendar nepopolne ponudbe bodo izločene, ter se jih ne bo obravnavalo.

Ne glede na prejšnji odstavek ponudnik, ki je oddal ponudbo, ki vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako dokumentacijo lahko dopolni do odpiranja ponudb.

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

Javno odpiranje ponudb bo izvedla Komisija za vodenje postopka oddaje poslovnega prostora na Kopališču Domžale v najem (v nadaljevanju: Komisija), ki je sestavljena iz 1 predstavnika zavoda in 2 predstavnikov ustanoviteljice zavoda.

Če Komisija med ponudniki, ki so pravočasno oddali popolno vlogo, prejme več najugodnejših ponudb, lahko:

- 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 izklicna merila določi merila, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

V skladu z 51. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezano osebo štejejo: 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 neskljeni 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.

Organizator razpisa lahko brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi začetni postopek razpisa do dneva sklenitve najemne pogodbe. V tem primeru se v roku 8 dni od sprejetja take odločitve vrne vsem ponudnikom vplačano varščino v neobrestovanem znesku. Organizator razpisa lahko po lastni presoji sklene, da bo zbiranje ponudb ponovil, lahko tudi s spremenjenimi pogoji.

Z najugodnejšim ponudnikom se sklene najemna pogodba najkasneje v 15 (petnajstih) dneh po izdaji obvestila o izbiri. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe v tem roku, organizator razpisa zadrži njegovo varščino. V tem primeru se lahko ponudi najem poslovnega prostora oz. sklenitev najemne pogodbe naslednjemu najugodnejšemu ponudniku.

Izročitev oz. prevzem poslovnih prostorov se opravi po podpisu najemne pogodbe na podlagi primopredajnega zapisnika. Ugotovljene nebistvene pomanjkljivosti ne zadržijo predaje in izročitve poslovnih prostorov.

#### VIII.) POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Javno odpiranje ponudb bo potekalo **27.05.2026 ob 13. uri** v prostorih ZŠR Domžale, Kopališka cesta 4, Domžale. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati s pooblastilom ponudnika.

Komisija opravi strokovni pregled popolnih vlog, jih oceni na podlagi ocen in meril, ki so bila navedena v javnem razpisu ter pripravi Poročilo o izvedbi javnega razpisa, ki vsebuje tudi analizo ponudb ter predlog za izbiro najugodnejšega ponudnika. Na podlagi predloga komisije predstojnik zavoda oz. oseba, ki je za to pooblaščen, sprejme odločitev o izbiri najugodnejšega ponudnika.

O izbiri najugodnejšega ponudnika bodo ponudniki obveščeni po elektronski pošti (obvestilo o izbiri).

#### **Merila za izbor najugodnejšega ponudnika:**

##### a) ponujena višina najemnine (max. 40 točk)

Višina najemnine se oceni z največ 40 točkami, pri čemer dobi največ točk ponudnik z najvišjo ponujeno najemnino, ostali ponudniki dobijo sorazmerno manjše število točk. Ponujena najemnina ne sme biti nižja od izklicne.

Formula za izračun:  $\text{Točke} = 40 \cdot \frac{Ni}{N_{max}}$

Kjer je:

- $Ni$  = ponujena najemnina
- $N_{max}$  = najvišja ponujena najemnina

b) ocena predloženega programa dejavnosti (max. 30 točk)

Predloženi programi dejavnosti bodo rangirani po kakovosti od najboljšega do najslabšega (rang 1-n), nato pa se bo doseženi rang pretvoril v točke po spodaj zapisani formuli. Ocena predloženega programa se oceni z največ 30 točkami, pri čemer dobi največ točk po rangi najkvalitetnejši program.

Formula za izračun:  $\text{Točke} = 30 \cdot \frac{n-r}{n-1}$

Kjer je:

- r = rang (1 = najboljši, n = najslabši)
- n = število ponudb

c) organiziranje prireditev in dogodkov (max. 30 točk)

Izbrani ponudnik bo moral letno organizirati vsaj 3 glasbene dogodke (koncerti, nastopi, gostovanja) in 3 druge dogodke (kulinarične delavnice, otroške delavnice, predavanja, gostovanja,...).

Prednost pri izbiri bo imel ponudnik, ki bo ponudil izvedbo več različnih prireditev oz. dogodkov na leto, in sicer

- najmanj 3 glasbene dogodke (koncerti, nastopi, gostovanja) in 3 druge dogodke (kulinarične delavnice, otroške delavnice, predavanja, gostovanja,...) 10 točk
- najmanj 4 glasbene dogodke (koncerti, nastopi, gostovanja) in 4 druge dogodke (kulinarične delavnice, otroške delavnice, predavanja, gostovanja,...) 20 točk
- najmanj 5 glasbenih dogodkov (koncerti, nastopi, gostovanja) in 5 drugih dogodkov (kulinarične delavnice, otroške delavnice, predavanja, gostovanja,...) 30 točk

Najvišje možno število točk, ki jih lahko dobi ponudnik, je 100 točk. Od tega 40 točk za višino ponujene najemnine, 30 točk za program in 30 točk za organiziranje dogodkov in prireditev.

IX.) DODATNE INFORMACIJE IN RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Razpisna dokumentacija je objavljena na spletni strani ZŠR Domžale dne, 7. 5. 2026. Vsak delovni dan, od 9.00 do 13.00 ure, se jo lahko tudi osebno prevzame v prostorih ZŠR Domžale, Kopališka cesta 4, Domžale. Vsa pojasnila v zvezi razpisno dokumentacijo in ogledom poslovnih prostorov dobite po telefonu, št. 051 302 591 ga. Marta Grilj, ali na e poštne naslovu [info@sport-domzale.si](mailto:info@sport-domzale.si).

Zavod za šport in rekreacijo Domžale  
po pooblastilu direktorja  
Marta Grilj

