



Datum: 23.10.2026

Številka zadeve: 478-54/2026

Na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) ter na podlagi Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Kungota za leto 2026, Občina Kungota, ki jo zastopa županja Tamara Šnofl, objavlja

## **JAVNO ZBIRANJE PONUDB za oddajo gostinskega lokala na naslovu Plač 7**

### **1. Naziv in sedež najemodajalca in organizatorja javnega zbiranja ponudb:**

Občina Kungota, Plintovec 1, 2201 Zg. Kungota, MŠ: 5884144000, ID za DDV: SI63326833

### **2. Opis predmeta javnega zbiranja ponudb in izhodiščna najemnina:**

Občina Kungota na podlagi predmetnega zbiranja ponudb oddaja za nedoločen čas z odpovednim rokom 6 mesecev v najem neopremljene poslovne prostore za gostinsko dejavnost v središču vasi Svečina na naslovu Plač 7 v občini Kungota.

Prostori, ki se oddajajo izključno skupaj v najem, se nahajajo v pritličju večnamenske stavbe na Plaču 7 in obsegajo:

- Gostinski del – 89,60 m<sup>2</sup>,
- Skladiščni del – 14,88 m<sup>2</sup>.

**Izhodiščna najemnina** v EUR brez DDV znaša za Gostinski del - 8,00 EUR/ m<sup>2</sup> in Skladiščni del - 1,5 EUR/ m<sup>2</sup>, **kar skupno znaša 739,12 EUR brez DDV.**

V skladu s 44. členom ZDDV-1 se DDV na dolgoročne najeme ne zaračunava.

K zgoraj omenjenim prostorom v objektu se dodaja v uporabo tudi prostor na trgu – terasa (pod pergolo), namenjena za gostinsko dejavnost katere uporaba je že vključena v izhodiščno najemnino in v ponujeno najemnino ponudnika.

**Ponudba ponudnika glede višine najemnine ne sme biti nižja od zgoraj navedene izhodiščne najemnine.** Ponudniki, ki tega pogoja ne bodo izpolnjevali bo njihova prijava zavrnjena in se ne bo ocenjevala.

### **3. Pogoji za ponudnika:**

- *Kot ponudnik se na predmetno javno zbiranje ponudb lahko prijavi pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki ima na dan objave predmetnega javnega zbiranja ponudb najmanj eno (1) leto že registrirano gostinsko dejavnost in/ali dejavnost strežbe pijač in to registrirano dejavnost najmanj eno (1) leto tudi dejansko izvaja.*



*Za izpolnjevanje tega pogoja mora imeti ponudnik registrirano na dan objave predmetnega javnega zbiranja ponudb najmanj eno (1) leto vsaj eno izmed naslednjih dejavnosti: I56.111 Gostilne in restavracije, I56.112 Okrepčevalnice in podobni obrati, I56.113 Slaščičarne in kavarne, I56.300 Strežba pijač, I56.210 Priložnostna priprava in dostava hrane ali I56.120 Mobilna strežba hrane.*

***Ponudniki, ki tega pogoja registracije in dejanskega izvajanja registrirane dejavnosti ne bodo izpolnjevali, bo njihova prijava zavrnjena in se ne bo ocenjevala.***

- *Ponudnik se zaveže, da bo v najetem gostinskem lokalu opravljal izključno gostinsko dejavnost oz. dejavnost strežbe pijač.*
- *Ponudnik se zaveže, da bo gostinski lokal obratoval glede na sezonski režim obratovanja (z izjemo 14 dni v letu v času morebitnih kolektivnih dopustov in v času dela prostih dni), in sicer:*
  - *v visoki sezoni od aprila do oktobra bo obratovanje lokala vseh sedem dni v tednu;*
  - *v nizki sezoni od novembra do marca se zagotovi dostopnost lokala najmanj od srede do nedelje.*
- *Ponudnik se zaveže, da bo v gostinskem lokalu vinska karta gostinskega ponudnika prevladujoče lokalna, s prednostnim poudarkom na Svečinskem vinu ter vključevanjem ostalih vinarjev iz Občine Kungota.*
- *Ponudnik bo moral pred dokončno odločitvijo komisije osebno predstaviti svojo vizijo razvoja ponudbe v najetem gostinskem lokalu. Pisna vizija ponudnika je obvezna priloga k oddani ponudbi ponudnika.*

#### **4. Pogoji oddaje nepremičnine v najem:**

- *Nepremičnine se na podlagi predmetnega zbiranja ponudb oddaja neopremljeno po načelu »videno-najeto«. Obstoječa oprema v lokalu ni predmet najema po tem javnem zbiranju ponudb. Občina Kungota ne odgovarja za stvarne in pravne napake, ki so oz. bi morale biti najemniku znane;*
- *Nepremičnina bo oddana ekonomsko najugodnejšemu ponudniku, kriterij za določitev najboljšega ponudnika je ponudba, ki bo dosegla največje število točk po merilih iz 11. točke te javne objave;*
- *Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika. Če v tem času izbrani ponudnik ne bo sklenil pogodbe, se šteje, da je od najema odstopil, Občina Kungota pa ima pravico zadržati vplačano varščino.*
- *Po sklenitvi pogodbe je prevzem nepremičnine v najem možen po dogovoru vendar ne kasneje kot 4.1.2027.*

#### **5. Ogled prostorov**

Ogled predmeta najema je možen izključno po predhodnem dogovoru po elektronski pošti: senekovic@kungota.si, v času od 4.11 do 12.11.2026.

Ogled prostorov ni pogoj za oddajo ponudbe ponudnika.



## 6. Varščina

- Ponudnik, ki želi sodelovati v postopku, mora **najkasneje do 18.11.2026 do 15. ure** vplačati **varščino** v višini ene (1) mesečne izhodiščne najemnine kar znaša 739,12 EUR. Varščina se vplača na transakcijski račun Občine Kungota št. **SI56 01255 0100008653**, odprt pri Upravi za javna plačila, urad Slovenska Bistrica. Izbranemu ponudniku se vplačana varščina vrne po plačilu prve mesečne najemnine, ostalim ponudnikom pa se vrne brez obresti v roku 30 dni od dneva izbire najugodnejšega ponudnika.
- V skladu s šestim in sedmim odstavkom 51. člena ZSPDSLS-1, pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati člani komisije (Diana Hausvirt Vešnar, Jernej Senekovič, Janja Viher, Kaja Šerbinek, Marko Radmilovič, Miha Kren) ter z njimi povezane osebe.  
Najugodnejši ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena ZSPDSLS-1.

Naročnik ima pravico zadržati varščino v primeru, da izbrani ponudnik odstopi od ponudbe in ne podpiše najemne pogodbe.

## 7. Obvezna vsebina ponudbe

Ponudba za nakup mora vsebovati:

- izpolnjen obrazec »Podatki o ponudniku« (priloga 1),
- izpolnjen obrazec »Izjava o sprejemu pogojev javnega zbiranja ponudb« (priloga 2),
- ponujeno najemnino, ki ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine, na obrazcu »Zavezujoča ponudba za najem gostinskega lokala« (priloga 3),
- dokazilo (izjava) o dejanskem opravljanju registrirane dejavnosti s področja gostinstva in/ali strežbe pijač najmanj eno (1) leto z navedbo točne lokacije (naslov) izvajanja registrirane dejavnosti s področja gostinstva in/ali strežbe pijač (priloga 4),
- izjava o nepovezanih osebah (priloga 5),
- potrdilo o vplačilu varščine,
- dokazilo o registrirani dejavnosti (izpis iz AJPEŠA) iz katerega bo razvidno izpolnjevanje pogojev ponudnika iz točke 3 te objave,
- priložena pisna Vizija razvoja gostinske ponudbe v najetih prostorih (ponudnik bo moral pred dokončno odločitvijo komisije osebno predstaviti svojo vizijo razvoja ponudbe v najetem gostinskem lokalu),
- dokazila o izpolnjevanju referenc v okviru Meril pod točko 11./II.- Reference (kot npr. objave in oglaševanja na socialnih omrežjih, letaki dogodkov, linki do spletno objavljenih dogodkov ipd.).

**Le ponudba, ki vsebuje vse zgoraj navedene sestavine, se šteje za popolno ponudbo.** Nepravočasne ponudbe (ponudbe, prispele po poteku roka za oddajo ponudb) in nepopolne ponudbe bodo izločene, o čemer komisija obvesti ponudnika.

## 8. Veljavnost ponudbe

Ponudba mora biti veljavna še 30 dni po poteku roka za oddajo ponudb.



## **9. Rok za oddajo ponudb**

Ponudba mora biti dostavljena na naslov Občine Kungota, Plintovec 1, 2201 Zgornja Kungota v zaprti ovojnici najkasneje do dne 23.11.2026 do 9. ure.

Na ovojnici morajo biti navedeni naslednji podatki:

- 1.»naslov najemodajalca: Občina Kungota, Plintovec 1, 2201 Zg. Kungota«,
- 2.»oznaka: »NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM GOSTINSKEGA LOKALA SVEČINA«,
- 3.»na hrbtni strani ovojnice naziv in naslov ponudnika, da se mu lahko ponudba vrne neodprta, če je predložena po izteku roka za oddajo ponudb.«

V kolikor ovojnica ni označena v skladu z navedenimi navodili, Občina Kungota ne prevzema nobene odgovornosti. Takšne ponudbe Občina Kungota ni dolžna obravnavati. Ponudbe, ki bodo prispele po poteku roka za oddajo ponudb, ne bodo upoštevane in bodo neodprte vrnjene ponudniku.

## **10. Kraj in čas odpiranja ponudb**

Postopek odpiranja ponudb ni javen.

Ponudniki, ki bodo izpolnjevali vse zahtevane referenčne pogoje iz točke 3 in ostale pogoje po predmetni objavi in čigar ponujena najemnina bo enaka ali višja od izhodiščne najemnine bodo pozvani k osebni predstavitvi vizije razvoja gostinske ponudbe v najetih prostorih pred 6 člansko strokovno komisijo.

O izbiri najugodnejšega ponudnika bodo vsi ponudniki pisno obveščeni v roku 14 dni po zaključku postopka.

## **11. Merila za izbor**

Komisija bo pri izboru ekonomsko najugodnejšega ponudnika upoštevala naslednja merila:

- »višina najemnine (50 %)«,
- »reference ponudnika (20 %)«,
- »vizija delovanja gostinskega lokala (30 %)«.

## **NAČIN OCENJEVANJA**

Komisija bo ponudbe ocenjevala na podlagi meril, določenih v tej javni objavi. Odločitev komisije je dokončna.

**Skupno število točk, ki jih lahko doseže posamezna ponudba, je 100 točk.**

Ekonomsko najugodnejša ponudba ponudnika je tista, ki doseže najvišje število skupnih točk.



## I. Višina najemnine (50 točk)

Ponudba z najvišjo ponujeno mesečno najemnino prejme največ točk. Ostale ponudbe prejmejo sorazmerno manjše število točk glede na višino ponujene najemnine.

Število točk se izračuna po formuli:

$$T_p = 50 \times (C_p / C_{max})$$

kjer pomeni:

- $T_p$  – število točk vrednotene ponudbe
- 50 – najvišje možno število točk po tem merilu
- $C_{max}$  – najvišja ponujena mesečna najemnina med vsemi ponodbami
- $C_p$  – ponujena mesečna najemnina vrednotene ponudbe

Ponudnik mora v ponudbi (Priloga 1) navesti ponujeno mesečno najemnino v EUR brez DDV.

## II. Reference ponudnika (20 točk)

Reference se nanašajo na dokazljive izkušnje ponudnika torej prijavitelja (s.p., d.o.o.) na področju gostinske dejavnosti in/ali strežbe pijač ter organizacijo dogodkov in sodelovanje z lokalnimi vinarji, kmetijami ali turističnimi ponudniki.

- **0 točk:** ponudnik izpolnjuje zgolj osnovne pogoje ponudnika iz 3. točke te objave;
- **5 točk:** od 1 do vključno 4 leta dokazljivih izkušenj ponudnika v gostinstvu in/ali strežbi pijač z aktivno promocijo na socialnih omrežjih (fb, instagram, Tik tok ipd.);
- **10 točk:** od 1 do vključno 4 leta dokazljivih izkušenj ponudnika v gostinstvu in/ali strežbi pijač z aktivno promocijo na socialnih omrežjih (fb, instagram, Tik tok ipd.) ter dokazljive izkušnje z organizacijo dogodkov (najmanj 2 dogodka letno);
- **20 točk:** več kot 4 leta izkušenj z vodenjem gostinskega obrata z aktivno promocijo na socialnih omrežjih (fb, instagram, Tik tok ipd.) ter dokazljive izkušnje z organizacijo dogodkov (najmanj 4 dogodke letno) s sodelovanjem z lokalnimi vinarji, kmetijami ali turističnimi ponudniki.

Za referenco se šteje izkazana izvedba dogodka in sodelovanje z lokalnimi vinarji, kmetijami ali turističnimi ponudniki v zadnjih petih (5) letih.

## III. Vizija delovanja gostinskega lokala (30 točk)

Vizija delovanja gostinskega lokala se točkuje na naslednji način:

| Podmerilo                                                   | Največ točk |
|-------------------------------------------------------------|-------------|
| Kulinarični in vinski koncept ter ciljne skupine            | 4           |
| Vključevanje lokalnih vinarjev, kmetij in drugih ponudnikov | 4           |
| Program dogodkov, sezonskost in celoletno delovanje         | 4           |
| Organizacija dela, kadri in izvedljivost odprtja            | 4           |
| Trženje, promocija in finančna utemeljenost                 | 4           |
| Predstavitev pred komisijo in odgovori na vprašanja         | 10          |
| <b>Skupaj</b>                                               | <b>30</b>   |



Pri posameznem podmerilu velja naslednje točkovanje:

- **0 točk:** vsebina ni predstavljena ali ne odgovarja zahtevam podmerila;
- **50% razpoložljivih točk pri posameznem podmerilu:** vsebina je predstavljena delno, vendar ji manjkajo pomembne podrobnosti ali utemeljitve;
- **100% razpoložljivih točk pri posameznem podmerilu:** vsebina je celovita, konkretna, izvedljiva in ustrezno utemeljena.

## **12. Možnost ustavitve postopka oddaje nepremičnine v najem**

Izključena je obveznost Občine Kungota, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki je ponudil ekonomsko najugodnejšo ponudbo ali katerikoli drugim ponudnikom. Občina Kungota se lahko odloči, da ne sklene pogodbe z nobenim izmed ponudnikov. Županja Občine Kungota lahko, brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti, kadarkoli ustavi začetni postopek oddaje predmetne nepremičnine do sklenitve pravnega posla, ne da bi za to navedla kakršnekoli razloge, pri čemer se ponudniku povrnejo izključno morebiti vplačana varščina brez obresti.

## **13. Dodatne informacije**

Besedilo javnega zbiranja ponudb s prilogami je objavljeno na spletni strani Občine Kungota.

Vsa pojasnila in dodatne informacije glede predmeta oddaje lahko zainteresirani dobijo na sedežu Občine Kungota pri Jerneju Senekoviču v času uradnih ur, telefon 02/ 655 05 05, elektronska pošta: senekovic@kungota.si

Datum objave: 23.10.2026

Občina Kungota  
županja  
Tamara Šnofl, univ. dipl. prav.

