

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

ZA POSTOPEK JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB ZA NAJEM DELA NEPREMIČNE V PORTOROŽU NA PARCELI ŠT. 5526/4 K.O. PORTOROŽ

Direktor družbe:
mag. Neset Dulai



okolje
Piran – Pirano
d.o.o. s.r.l.

Piran, februar 2026

VSEBINA:

	UVOD	
1.	POVABILO K ODDAJI PONUDBE	str. 3
2.	OPIS NEPREMIČNINE, KI SE ODDAJA V NAJEM	str. 4
3.	PRAVNA PODLAGA	str. 4
4.	PRILOGE RAZPISNE DOKUMENTACIJE	str. 4
5.	SPREMEMBE RAZPISNE DOKUMENTACIJE	str. 4
6.	POJASNILA PONUDNIKOM IN OGLED	str. 5
7.	ODDAJA PONUDBE	str. 5
8.	ODPIRANJE PONUDB IN POSLEDICE	str. 6
9.	POGOJI NAJEMODAJALCA	str. 6
10.	NAVODILA PONUDNIKOM ZA IZDELAVO PONUDBE	str. 9
11.	OBVEZNA VSEBINA PONUDBE	str. 11
12.	OSNOVNI KRITERIJI - MERILA, KI SE UPOŠTEVAJO PRI IZBIRI NAJERMNIKA ...	str. 13
13.	SKLEP O IZBORU NAJEMNIKA	str. 14
14.	PRIJAVNI DEL	str. 15
15.	PRILOGE	

UVOD

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o., ki ga zastopa direktor družbe mag. Neset Dulai oddaja v najem nepremičnino na plaži Portorož, ki v naravi predstavljajo del parcele št. 5526/4 k.o. Portorož.

Površina, ki se oddaja, je razvidna iz grafične priloge, ki je sestavni del tega razpisa in se oddaja v najem na podlagi javnega zbiranja ponudb. V nadaljevanju so določeni pogoji, ki jih mora izpolnjevati najemnik in kriteriji, na osnovi katerih bo najemnik izbran.

Predmet najema je natančneje opredeljen v nadaljevanju razpisne dokumentacije in se oddaja v najem za obdobje petih let. Pogodba se lahko podaljša še za naslednjih pet let, v kolikor pogodbeni stranki skleneta aneks k pogodbi in ob pogoju, če bo Občina Piran izdala soglasje za sklenitev aneksa k najemni pogodbi.

1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o., ki ga zastopa direktor družbe mag. Neset Dulai, v skladu s Pogodbo o ustanovitvi užitka kot kot posebne pravice javnega dobra in načinu izvajanja dejavnosti urejanja in vzdrževanja javnega kopališča na »plaži Metropol«, 30. člena Statuta Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o. ter na podlagi te razpisne dokumentacije, vabi vse zainteresirane ponudnike, da oddajo svojo ponudbo v postopku javnega zbiranja ponudb za najem dela nepremičnine, parc. št. 5526/4 k.o. Portorož, opredeljeni v tej razpisni dokumentaciji.

Postopek javnega zbiranja ponudb za sklenitev najemne pogodbe se objavi na spletni strani Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o.

Zainteresiranim ponudnikom bo, po predhodnem dogovoru, omogočen tudi ogled predmeta najema. V razpisni dokumentaciji za izvedbo postopka javnega zbiranja ponudb za sklenitev najemne pogodbe je navedena površina, za katero se bo sklepalo najemno razmerje, namen oddaje v najem, izhodiščna najemnina, podatki o tem, da mora izbrani najemnik površino vzdrževati in skrbeti, čas trajanja najemne pogodbe in drugi minimalni pogoji, ki jih mora izpolnjevati bodoči najemnik.

Ponudbe se predložijo v zaprti ovojnici z oznako **»NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA SKLENITEV NAJEMNE POGODBE ZA DEL NEPREMIČNINE - NA PARC. ŠT. 5526/4, K.O. PORTOROŽ«**. Upoštevale se bodo samo tiste ponudbe, ki bodo prispele na sedež podjetja najpozneje **do dne 02.03.2026 do 12.00 ure**. Odpiranje ponudb bo javno in bo potekalo **dne 02.03.2026 ob 12.30 uri** v prostorih Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o., na naslovu Arze 1 b, 6330 Piran. Ob odpiranju ponudb bo komisija za odpiranje ponudb sestavila zapisnik.

V primeru prejetja večjega števila popolnih ponudb (vsaj dveh), bo Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. izbralo najugodnejšega ponudnika skladno z razpisno dokumentacijo; v nasprotnem primeru pa bo sklenilo pogodbo z edinim ponudnikom, ki izpolnjuje vse pogoje in zahteve določene s to razpisno dokumentacijo.

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. si pridržuje pravico, da lahko kadarkoli ustavi postopek oddaje v najem stvarnega premoženja in ne sklene najemne pogodbe, pri čemer ponudnikom ni dolžno povrniti stroškov priprave ponudbe oziroma katerihkoli stroškov, ki bi zaradi tega nastali.

2. OPIS NEPREMIČNINE, KI SE ODDAJA V NAJEM

Z javnim zbiranjem ponudb se želi pridobiti ponudnika za najem dela nepremičnine, parc. št. 5526/4 k.o. Portorož. V naravi gre za površino, ki leži pred poslovnim prostorom (gostinski objekt) v lasti tretje osebe.

Površina, ki se daje v najem je razvidna iz skice, ki je sestavni del te razpisne dokumentacije.

Izklicna vrednost najema predmetne nepremičnine znaša **10.100,00 EUR (brez DDV-ja) na leto.**

Površina ima izmero cca. 186 m² in je označena na grafični prilogi, ki je priloga tej razpisni dokumentaciji. Morebitna odstopanja v dejanski površini predmeta razpisa niso razlog za spremembo najemne pogodbe ali razvezo le-te.

3. PRAVNA PODLAGA

Pri sklenitvi najemne pogodbe za nepremičnino, ki je predmet tega razpisa se bodo uporabljala določila:

- Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/2007-UPB1, 30/2010 Odl.US: U-I-207/08-10, Up-2168/08-12),
- Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/2002, št. 18/2007 Skl.US: U-I-70/04-18 – v nadaljevanju: SPZ),
- Statuta družbe,
- Skladno z ostalimi predpisi, ki urejajo področje predmeta razpisa.

4. PRILOGE RAZPISNE DOKUMENTACIJE

- Priloga 1: Osnutek pogodbe.
- Priloga 2: Grafični prikaz območja najema.

5. SPREMEMBE RAZPISNE DOKUMENTACIJE

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. lahko do šest dni pred potekom roka za posredovanje vseh dokazil spremeni razpisno dokumentacijo z izdajo dopolnitev. Dopolnitve razpisne dokumentacije bodo objavljene na spletni strani Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o. (www.okoljepiran.si).

V primeru spremembe razpisne dokumentacije lahko Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. tudi ustrezno podaljša rok za posredovanje zahtevane dokumentacije in za izvedbo javnega zbiranja ponudb, zlasti če je to zaradi narave dopolnitve potrebno. Morebitno podaljšanje roka bo objavljeno na spletni strani Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o. (www.okoljepiran.si).

6. POJASNILA PONUDNIKOM IN OGLED

Zainteresirani ponudniki lahko naslovijo pisna vprašanja v zvezi z razpisom na elektronski naslov info@okoljepiran.si do vključno petih (5) dni do izteka razpisnega roka za posredovanje ponudb, z oznako »Sklenitev najemne pogodbe za najem dela nepremičnine na plaži Portorož«.

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. bo na zastavljena vprašanja odgovorilo v roku 3 dni od dne, ko je bilo vprašanje prejeto.

Poseben sestanek s ponudniki za dajanje pojasnil v zvezi z javnim razpisom ni predviden.

Nepremičnino, ki je predmet najema si je mogoče ogledati po predhodnem dogovoru. Vse podrobnejše informacije v zvezi z ogledom se lahko naslovi na elektronski naslov iz prvega odstavka te točke.

7. ODDAJA PONUDBE

Ponudba mora biti oddana na posebnem obrazcu, ki je sestavni del te razpisne dokumentacije. Ponudbi morajo biti priložene vse zahtevane priloge in obrazci, vključno s potrdilom o vplačilu varščine. Vsi obrazci morajo biti podpisani (za pravne osebe s strani osebe, ki je zakoniti zastopnik ponudnika), datirani in žigosani. Priloge, ki so obvezni sestavni del ponudbe, so navedene pod točko 11. te razpisne dokumentacije.

Ponudnik je dolžan vplačati **varščino za resnost ponudbe v višini 5.000 EUR** na račun Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o. št. SI56 1010 0003 2414 679, odprt pri Banki Intesa Sanpaolo d.d. z navedbo namena: **»Plačilo varščine za najem dela nepremičnine na plaži Portorož«.**

Neizbranim ponudnikom bo varščina (brezobrestno) vrnjena takoj po podpisu najemne pogodbe z izbranim najemnikom. Izbranemu ponudniku se vplačana varščina vračuna v najemnino ob plačilu najemnine. V kolikor izbrani ponudnik ne podpiše najemne pogodbe v roku 8 dni po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika, se vplačana varščina zadrži, predmet najema pa ponudi v najem drugemu najugodnejšemu ponudniku.

Upoštevale se bodo tiste ponudbe, ki bodo dostavljene na sedež podjetja v zaprti ovojnici z oznako **»NE ODPIRAJ –PONUDBA ZA SKLENITEV NAJEMNE POGODBE ZA DEL NEPREMIČNINE - DEL POVRŠINE NA PARCELI ŠT. 5526/4, K.O. PORTOROŽ« najpozneje do 02.03.2026 do 12.00 ure** na naslov:

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o.

Arze 1 B

6330 Piran

SLOVENIJA

Spremembe ali umik ponudb so možne le do poteka roka za vložitev ponudb.

Spremembo ali umik ponudbe se vloži na enak način kot ponudbo s tem, da se na ovojnici v spodnjo vrstico napiše **»NE ODPIRAJ – SPREMEMBA (UMIK) PONUDBE NAJEM DELA NEPREMIČNINE - DEL POVRŠINE NA PARCELI ŠT. 5526/4, K.O. PORTOROŽ«.**

Poznejše dopolnjevanje ponudb (po izteku roka za oddajo ponudb) ni dovoljeno, kar se nanaša tudi na morebitno dopolnjevanje z overjenim prevodom. Prepoznih ponudb in nepravilno predloženih ponudb Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. ne odpre, temveč jih neodprte nemudoma vrne pošiljatelju.

8. ODPIRANJE PONUDB IN POSLEDICE

Odpiranje ponudb bo javno in **bo potekalo dne 02.03.2026 ob 12.30 uri v SEJNI SOBI Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o.**, na naslovu Arze 1 B, 6330 Piran. Ob odpiranju ponudb bo Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. naredilo zapisnik.

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. odpre vse pravočasno prispele ponudbe javno na dan in uro ter v prostoru, kot je določeno v tej razpisni dokumentaciji. Ponudniki na javno odpiranje ponudb ne bodo posebej vabljeni. Na odpiranju se odpre kuverto s ponudbo posameznega ponudnika ter glasno prebere ponudnika. O odpiranju ponudb se vodi zapisnik, v katerega lahko ponudniki dajo morebitne pripombe na javno odpiranje ponudb.

Ponudbe, ki jih bo Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. prejelo bodisi po pošti ali neposredno po razpisnem roku, bo neodprte vrnilo pošiljatelju. Prepozne ponudbe bodo odprte zgolj v primeru, če iz ovojnice ne bo mogoče razbrati naziva in naslova pošiljatelja.

9. POGOJI NAJEMODAJALCA

Najemnik ima pravico in dolžnost, uporabljati površino, ki je predmet najema. Navedena površina je v rabi Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o. in jo je potrebno upravljati v skladu z gospodarskim namenom (gostinska terasa) za potrebe izbranega najemnika tako, da se ohranja njena substanca.

9.1. Splošno

Predmet najema je opisan v drugi točki te razpisne dokumentacije. Površina se pridobi v posest v stanju v kakršnem je, za obdobje petih let.

Pogodba se lahko podaljša še za naslednjih pet let, v kolikor pogodbeni stranki skleneta aneks k pogodbi in ob pogoju, če bo Občina Piran izdala soglasje za sklenitev aneksa k najemni pogodbi.

O stanju nepremičnine pa se ob prevzemu sestavi zapisnik.

Nepremično premoženje, ki je predmet najema, se lahko uporablja izključno za namen določen v tej razpisni dokumentaciji (in njenih prilogah) in najemni pogodbi.

Ponudnik mora izpolnjevati vse razpisne zahteve in pogoje najemodajalca ter predložiti vse zahtevane dokumente.

Najemnik si mora sam pridobiti vsa morebitna potrebna soglasja in druga dovoljenja potrebna za izvajanje svoje dejavnosti. Najemnik je dolžan tudi kriti stroške pridobivanja potrebnih soglasij in dovoljenj. V kolikor je pri temu potrebno plačati še morebitne druge prispevke in davke (npr. komunalni prispevek in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča), je to dolžan plačati najemnik.

Izbrani najemnik prevzame nepremičnine v roku 8 dni po sklenitvi najemne pogodbe. Najemna pogodba bo sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, katerega stroške sestave bo v celoti kril najemnik.

9.2. Obveznosti najemnika

a) Ustreznost ponudbe

Najemnik je na najeti površini dolžan izvajati gostinsko dejavnost, in sicer kot gostinska terasa (na najeti površini ni dovoljeno postavljati prodajnih mest v smislu stojnic, kioskov, ...), skladno z zakonodajo, ki ureja to področje.

b) Obveščanje lastnika o spremenjenih okoliščinah

Najemnik mora najemodajalca obveščati o vseh okoliščinah, ki so pomembne za predmet najema in najemodajalcu omogočiti vstop oziroma vpogled v predmet najema, vendar le ob primernem času.

Najemnik mora najemodajalca pravočasno obvestiti predvsem o tem:

- če je posest motena;
- če je površina, ki je predmet najema, poškodovana;
- če je površina, ki je predmet najema, ogrožena itd.

c) Obveznost plačila najemnine in urejanje razmerij po poteku najemne pogodbe

Predmet najema Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. oddaja v najem odplačno. Ob tem pa s to razpisno dokumentacijo določa zgolj najnižjo najemnino, ki znaša **10.100,00 EUR (brez DDV-ja) na leto** (podrobneje v poglavju 9.3. Najemnina).

Po preteku najemne pogodbe je najemnik dolžan izročiti najemodajalcu predmet najema v izključno uporabo. Najemnik mora predmet najema izročiti Javnemu podjetju OKOLJE Piran, d.o.o. v stanju, ki bo ob upoštevanju redne obrabe v celoti funkcionalen in primeren za nadaljnje obratovanje. Stanje predmeta najema mora biti primerljivo s takšnim, kakršno se na splošno pričakuje pri primerljivih predmetih in pri rednem vzdrževanju, ki je v celoti na strani najemnika, razen v kolikor se Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. in najemnik ne dogovorita drugače.

Po prenehanju najemnega razmerja bo najemnik izročil Javnemu podjetju OKOLJE Piran, d.o.o. površine, izpraznjene od lastnih stvari in oseb, najpozneje v roku 15 (petnajst) dni.

d) Pravica in obveznost upravljati predmet najema

Najemnik ima pravico in dolžnost uporabljati najeto nepremičnino skladno z namenom in ciljem najema, kot je opredeljen v tej razpisni dokumentaciji in bo določen v najemni pogodbi.

Pri izvajanju svoje dejavnosti, se mora držati omejitev, ki so opredeljene v tej razpisni dokumentaciji in bodo opredeljene tudi v najemni pogodbi.

e) Stroški najemnika

Najemnik je dolžan najeto nepremičnino uporabljati ter vzdrževati kot dober gospodar tako, da jih vzdržuje v uporabnem stanju in v skladu z namenom podeljenega najema ter s tem v zvezi nositi vse stroške tekočega vzdrževanja, obratovalne stroške, zavarovalnine in druge morebitne stroške, razen v kolikor se Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. in najemnik ne dogovorita drugače.

Najemnik je na svoje stroške dolžan zagotoviti vso potrebno opremo za opravljanje gostinske dejavnosti.

Najemnik je dolžan skrbeti za red in čistočo najete površine.

Najemnik je dolžan od dneva podpisa najemne pogodbe dalje plačevati vse davke, prispevke in druge javnopravne dajatve, ki se nanašajo na najeto površino. Redno vzdrževanje in vlaganje v dejavnost, vsi stroški najema in javne dajatve, so izključno breme najemnika.

Najemnik mora poskrbeti za sklenitev pogodbe z dobaviteljem oziroma izvajalcem in sicer za dobavo električne energije, vodarino, odvoz odpadkov, telefon, internet in ostale morebitne stroške.

Ocenjena višina najemnine za potrebe te razpisne dokumentacije v nobenem primeru ne vključuje stroškov sklenitve najemne pogodbe, stroškov vezanih na uporabo objektov oziroma stavb, vse v skladu z določili te razpisne dokumentacije. Vsi ti stroški so strošek najemnika, razen v kolikor se Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. in najemnik ne dogovorita drugače.

f) Odgovornost za škodo

Po prenehanju pogodbenega razmerja je najemnik dolžan vrniti predmet najema Javnemu podjetju OKOLJE Piran, d.o.o.. Najemnik pri tem ne odgovarja za poslabšanje predmeta najema, ki je posledica redne rabe ali višje sile.

Najemnik od dneva podpisa najemne pogodbe odgovarja za vso škodo, ki bi nastala tretjim osebam na zemljiščih ali zgradbah, ki so predmet te pogodbe oziroma za škodo, ki bi nastala iz ali zaradi zemljišč ali zgradb.

g) Zavarovanja in varovanje

Najemnik mora zagotoviti zavarovanje odgovornosti do tretjih oseb iz naslova opravljanja gostinske dejavnosti in mora najemodajalcu posredovati na vpogled veljavno zavarovalno polico.

9.3. Najemnina

Ponudniki ne morejo ponuditi nižje najemnine za predmet najema, kot je določena izhodiščna najemnina v tej razpisni dokumentaciji.

Izhodiščna letna najemnina za predmet najema znaša **10.100,00 EUR (brez DDV-ja)**.

Izhodiščna najemnina je določena brez DDV. Plačilo DDV-ja bremeni najemnika.

Letna najemnina za najeto površino se bo ob plačilu vsakega obroka usklajevala z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga objavi Statistični urad Republike Slovenije. V kolikor je indeks rasti cen življenjskih potrebščin negativen, se obrok najemnine ne spremeni.

Najemnino za najeto površino mora najemnik plačati do 31.12. tekočega leta za prihodnje leto, na podlagi izstavljenega računa. Najemnino za leto 2026 je najemnik dolžan plačati ob podpisu pogodbe. Za leto 2026 se plača sorazmerni del najemnine glede na mesece najema po podpisu pogodbe. Prav tako se ob koncu najemnega razmerja obračuna zadnji obrok sorazmerno z meseci v letu, ki niso bili obračunani.

Plačilo letne najemnine v zgoraj navedenih rokih je pogoj za veljavnost pogodbe v prihodnjem letu. Neplačilo najemnine v tako določenem roku ima za posledico takojšnjo prekinitev pogodbe.

V kolikor najemnik morebiti odpove pogodbo pred iztekom pogodbenega razmerja ali je v tem času pogodba prekinjena zaradi razlogov, ki so na strani najemnika, najemodajalec najemniku ni dolžan povrniti že vplačane najemnine.

V kolikor na dan popisa pogodbe najemnik ni plačal sorazmerni del najemnine za leto 2026, je najemna pogodba razvezana po samem zakonu.

9.4. Vlaganja v predmet najema

Pogodbeni stranki se dogovorita, da Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. ne pripozna nikakršnih koristnih vlaganj v predmet najema.

V kolikor najemnik morebiti odpove pogodbo pred iztekom pogodbenega razmerja ali je pogodba prekinjena zaradi razlogov, ki so na strani najemnika, najemodajalec najemniku ni dolžan povrniti nikakršnih stroškov vezanih na vlaganja v najeto površino.

10. NAVODILA PONUDNIKOM ZA IZDELAVO PONUDBE

Na javni razpis se lahko prijavijo pravne in/ali fizične osebe - samostojni podjetniki posamezniki, ki izpolnjujejo pogoje za priznanje sposobnosti po točki 11. te razpisne dokumentacije.

Prijavo na postopek javnega zbiranja ponudb lahko poda ena pravna oziroma fizična oseba (samostojni podjetniki posamezniki) ali skupaj tudi več oseb (med katerimi predstavlja ena oseba glavnega najemnika, ki je tudi podpisnik pogodbe, ostali pa so sonajemniki), ki morajo prijaviti predložiti pravni akt, iz katerega izhajajo medsebojna razmerja med več osebami in njihov dogovor o tem, kdo bo poslovodni prijavitelj oziroma glavni najemnik, ki bo oddal prijavo in s katerim bo sklenjena najemna pogodba. Iz pravnega akta, iz katerega izhajajo medsebojna razmerja med več osebami, mora biti razvidna medsebojna zaveza vseh oseb, da za obveznosti po najemni pogodbi odgovarjajo solidarno.

Za priznanje sposobnosti ponudnika mora le-ta izpolnjevati pogoje, ki so opredeljeni v 11. točki te razpisne dokumentacije, kar ponudniki dokazujejo z izjavo o sposobnosti, dano pod materialno in kazensko odgovornostjo, ki je sestavni del te razpisne dokumentacije in s prilogami, ki so v tej točki zahtevane.

Najemodajalec bo, v primeru dvoma v podano izjavo, sam pridobil potrdila o podatkih, ki se nanašajo na priznanje sposobnosti in se vodijo v uradnih evidencah državnih organov, organov lokalnih skupnosti ali nosilcih javnih pooblastil oziroma bo pozval ponudnika, da v postavljenem roku izroči ustrezna potrdila, ki se nanašajo na podatke o priznanju sposobnosti in se ne vodijo v uradnih evidencah državnih organov, organov lokalnih skupnosti ali nosilcev javnih pooblastil. Če pozvani ponudnik v postavljenem roku najemodajalcu ne bo izročil zahtevanih potrdil, bo najemodajalec njegovo ponudbo izločil.

10.1. Jezik, v katerem mora prijavitelj izdelati prijavo

Ponudba in ostala dokumentacija, ki se nanaša na prijavo, mora biti napisana v slovenskem ali italijanskem jeziku.

10.2. Zaupnost postopka oziroma dokumentov

Po javnem odpiranju ponudb noben podatek iz prejetih ponudb, podatek o preverjanju, dopolnjevanju ali odločitvah v zvezi z izbiro najemnika ne bo dostopen javnosti ali drugim ponudnikom dokler Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. ne sprejme sklepa o izboru najemnika.

Ponudnik naj obrazce in izjave za katere meni, da sodijo pod zaupne ali poslovno skrivnost označi s klavzulo »*ZAUPNO* ali *POSLOVNA SKRIVNOST*« in parafo osebe, ki je podpisnik prijave.

Če naj bo zaupen samo določen podatek v obrazcu ali dokumentu, mora biti zaupni del podčrtan z rdečo barvo, v isti vrstici ob desnem robu pa oznaka »*ZAUPNO* ali *POSLOVNA SKRIVNOST*« in parafa osebe, ki je podpisnik prijave.

Dokumenti, ki jih bo ponudnik upravičeno označil kot zaupne ali kot poslovno skrivnost, bodo uporabljeni samo za namene predmetne javnega razpisa in ne bodo dostopni nikomur izven kroga oseb, ki bodo vključene v razpisni postopek. Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. bo v celoti odgovorno za varovanje zaupnosti tako dobljenih podatkov. Ti podatki ne bodo nikjer javno objavljeni. Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. bo obravnavalo kot zaupne ali kot poslovno skrivnost tiste podatke v prijavi dokumentaciji, ki bodo označene s klavzulo »*ZAUPNO* ali *POSLOVNA SKRIVNOST*« in ne odgovarja za zaupnost podatkov, ki ne bodo označeni, kot je navedeno, razen podatkov, ki v skladu z veljavnimi predpisi sodijo pod zaupne podatke, poslovno skrivnost ali varstvo osebnih podatkov.

V primeru, da bodo kot zaupno ali kot poslovna skrivnost označeni podatki, ki ne ustrezajo pogojem, bo Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. ponudnika pozvalo, da oznako zaupno ali poslovna skrivnost umakne. Ponudnik to stori tako, da njegov zastopnik nad oznako napiše »*PREKLIC*«, vpiše datum in se podpiše. Če ponudnik v roku, ki ga določi najemodajalec ne prekliče zaupnosti, Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. ponudbo izloči.

11. OBVEZNA VSEBINA PONUDBE

Ponudba mora vsebovati naslednje obrazce, izjave in dokumente:

	OBRAZEC, IZJAVA, DOKUMENT	PRILOGA PRIJAVE
	KAZALO PONUDBE	DA
	OBRAZEC št. 1 –Ponudba	DA
	OBRAZEC št. 2 – Izjava o sprejemanju pogojev razpisne dokumentacije	DA
	OBRAZEC št. 3 – Izjava o sposobnosti	DA
	Potrdila poslovnih bank o odprtih transakcijskih računih in dokazila iz sistema EBONITETE.SI	DA
	Potrdilo o plačilu varščine za resnost prijave	DA
	Potrdilo o poravnanih obveznostih do Občine Piran	DA
	Potrdilo o poravnanih obveznostih do Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o.	DA
	Potrdilo pristojnega FINANČNEGA Urada RS o poravnanih davkih in prispevkih	DA
	Pravni akt o sodelovanju (<i>OPOMBA: pravni akt o sodelovanju je obvezen v primeru več oseb kot skupnih ponudnikov</i>)	DA

11.1. Osnovna sposobnost ponudnika: osebni status gospodarskih subjektov in registracija

Pogoji:

1.

- da zoper ponudnika (gospodarski subjekt) ali osebe, ki je članica upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa prijavitelja, ali ki ima pooblastila za njegovo zastopanje ali odločanja ali nadzor v njem, ni bila izdana pravnomočna sodba, ki ima elemente kaznivih dejanj, ki so opredeljena v Kazenskem zakoniku (Uradni list RS, št. 50/12-Uradno prečiščeno besedilo, 54/2015) in so taksativno naštetja v prvem odstavku 75. člena ZJN-3 (Uradni list RS, Uradni list RS, št. 90/2015 in naslednji).

2.

- da proti ponudniku ni začel postopek stečaja, likvidacije ali prisilne poravnave v skladu s

predpisi.

Dokazila:

- Dokazila oziroma izjava (Obrazec št. 3) morajo biti original oziroma overjena kopija dokumentov.
- Ponudniki s sedežem v Republiki Sloveniji: Izjava ponudnika o izpolnjevanju pogojev glede osnovne sposobnosti (Obrazec št. 3).
- Ponudniki, ki nimajo sedeža v Republiki Sloveniji: dokazila o izpolnjevanju tega pogoja (če država, v kateri ima ponudnik svoj sedež, ne izdaja takšnih dokumentov, bo najemodajalec namesto pisnega dokazila sprejel zapriseženo izjavo prič ali zapriseženo izjavo ponudnika, podano pred pravosodnim ali upravnim organom, notarjem ali pristojnim organom poklicnih ali gospodarskih subjektov v državi, v kateri ima ponudnik svoj sedež).

OPOMBA: Pogoji mora izpolnjevati vsak od skupnih ponudnikov.

3.

- da je prijavitelj registriran pri pristojnem organu za izvajanje dejavnosti, ki mu omogoča izvajanje gostinske dejavnosti v skladu s to razpisno dokumentacijo.

Dokazila:

- Dokazila oziroma izjava morajo biti original oziroma overjena kopija dokumentov.
- Ponudniki s sedežem v Republiki Sloveniji: izjava ponudnika, da je registriran pri pristojnem organu za izvajanje gostinske dejavnosti (Obrazec št. 3).
- Ponudniki, ki nimajo sedeža v Republiki Sloveniji: dokazila o izpolnjevanju navedenega pogoja (če država, v kateri ima ponudnik svoj sedež, ne izdaja takšnih dokumentov, bo naročnik namesto pisnega dokazila sprejel zapriseženo izjavo prič ali zapriseženo izjavo ponudnika, podano pred pravosodnim ali upravnim organom, notarjem ali pristojnim organom poklicnih ali gospodarskih subjektov v državi, v kateri ima ponudnik svoj sedež).

OPOMBA: Skupni ponudniki morajo izpolniti pogoje kumulativno.

11.2. Ekonomska sposobnost prijavitelja

- Noben od ponudnikov odprtih transakcijskih računov na dan objave zbiranja ponudb na spletni strani Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o. ni bil blokiran blokiran iz razloga neporavnanih obveznosti iz davčnega naslova, zakonskega naslova ali naslova sodnih izvršb.

Ponudnik v zadnjem poslovnem letu za katerega lahko pridobi bonitetno oceno ni posloval z izgubo, kar dokazuje s podatki iz sistema **Ebonitete.si**. Ponudnikova bonitetna ocena, določena na podlagi podatkov iz sistema Ebonitete.si, na dan odpiranja ponudb dosega **najmanj 5** ali boljše.

Dokazila:

- Ponudnik mora k ponudbi priložiti potrdila poslovnih bank za vsak odprt transakcijski račun iz

katerih bo razvidno, strani da na dan objave zbiranja ponudb na spletni Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o. ni bil blokiran.

Potrdilo ne sme biti starejše od 30 dni od datuma, ki je določen kot skrajni rok za oddajo ponudbe.

- Podatki iz sistema Ebonitete.si. Podatke pridobi najemodajalec po uradni dolžnosti.
- Vsa dokazila so lahko v originalu ali kopiji.

OPOMBA: Pogoji mora izpolnjevati vsak od skupnih ponudnikov.

11.3. Dokazilo o plačilu varščine za resnost ponudbe

- Dokazilo, da je plačana varščina za resnost ponudbe v višini 5.000 EUR pred oddajo prijave.

11.4. Potrdilo pristojnega finančnega urada Republike Slovenije o poravnanih davkih in prispevkih

- Potrdilo pristojnega finančnega urada Republike Slovenije o poravnanih davkih in prispevkih v skladu s predpisi v Republiki Sloveniji – potrdilo ne sme biti starejše od 30 dni pred rokom za oddajo ponudb.

OPOMBA: Pogoji mora izpolnjevati vsak od skupnih ponudnikov

11.5. Ponudnik in z njim povezane fizične in pravne osebe kot jih opredeljuje Zakon o gospodarskih družbah ter Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (ZDDPO-2) ne sme imeti neporavnanih zapadlih obveznosti do Občine Piran in Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o.

- Ponudnik mora predložiti potrdila Občine Piran in Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o., da zapadlih in neporavnanih obveznosti nima.

Dokazilo:

- Potrdila Občine Piran in Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o..

Ponudbo ponudnika, ki ne bo izpolnil vseh pogojev za priznanje sposobnosti, navedenih v točki 11. bo Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. zavrglo kot nepopolno.

12. OSNOVNI KRITERIJI - MERILA, KI SE UPOŠTEVAJO PRI IZBIRI NAJEMNIKA

Predmet najema se bo oddal v najem ponudniku, ki bo ponudil najvišjo najemnino.

13. SKLEP O IZBORU NAJEMNIKA

V primeru, da bo komisija za odpiranje ponudb pri pregledu ponudb ugotovila, da je katera izmed prejetih ponudb nepopolna, ker ne izpolnjuje pogojev iz 11. točke te razpisne dokumentacije, bo ponudbo zavrgla.

Ponudniki bodo o izbiri najugodnejšega ponudnika obveščeni v roku 15 dni po dnevu odpiranja ponudb.

Na podlagi izvedenega postopka javnega zbiranja ponudb izda direktor družbe sklep o izboru najugodnejšega ponudnika.

Zoper sklep o izboru ni pritožbe. Neizbrani ponudniki lahko uveljavljajo svoje pravice na pristojnem sodišču.

Na podlagi sklepa bo moral izbrani ponudnik v roku 30 dni od njegovega prejema skleniti najemno pogodbo, sicer se šteje, da je od ponudbe odstopil.

V tem primeru izbrani ponudnik ni upravičen do vračila vplačane varščine. Šteje se, da je ponudnik od ponudbe odstopil, če ne prevzame pošiljke, s katero mu je bilo poskušano vročiti sklep o izboru.

PRIJAVNI DEL

- **Kazalo ponudbe** (vzorec za ponudnike)
- **OBRAZEC št. 1** – Ponudba
- **OBRAZEC št. 2** – Izjava o sprejemanju pogojev razpisne dokumentacije
- **OBRAZEC št. 3** – Izjava o sposobnosti
- **Potrdilo** poslovnih bank o odprtih transakcijskih računih
- **Podatki** iz sistema Ebonitete.si
- **Potrdilo** o plačilu varščine za resnost ponudbe
- **Potrdilo** o poravnanih obveznostih do Občine Piran
- **Potrdilo** o poravnanih obveznostih do Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o.
- **Potrdilo** pristojnega Finančnega urada RS o poravnanih davkih in prispevkih
- **Pravni akt** o sodelovanju (*OPOMBA: pravni akt o sodelovanju je obvezen v primeru več oseb kot skupnih ponudnikov*)

Ponudnik:

KAZALO PONUDBE

- =====
- Kazalo ponudbe (vzorec za ponudnike)
 - OBRAZEC št. 1 – Ponudba
 - OBRAZEC št. 2 – Izjava o sprejemanju pogojev razpisne dokumentacije
 - OBRAZEC št. 3 – Izjava o sposobnosti
 - Potrdila poslovnih bank o odprtih transakcijskih računih
 - Podatki iz sistema Ebonitete.si
 - Potrdilo o plačilu varščine za resnost ponudbe
 - Potrdilo o poravnanih obveznostih do Občine Piran
 - Potrdilo o poravnanih obveznostih do Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o.
 - Potrdilo pristojnega Finančnega urada RS o poravnanih davkih in prispevkih
 - Pravni akt o sodelovanju

(OPOMBA: pravni akt o sodelovanju je obvezen v primeru več oseb kot skupnih ponudnikov)

OBRAZEC št. 1

Na osnovi razpisne dokumentacije za oddajo ponudbe za najem dela nepremičnine na plaži Portorož, ki v naravi predstavlja del parcele št. 5526/4, k.o. Portorož,

Ponudnik _____

oddaja naslednjo

PONUDBO

1. PODATKI O PONUDNIKU

Naziv ponudnika	
Naslov ponudnika	
Poštna številka in pošta	
Matična številka	
ID št. za DDV	
Številna transakcijskega računa	
Banka	
Telefon	
Telefaks	
Mobilni telefon	
Naslov elektronske pošte	
Pooblaščen oseb za podpis pogodbe – zakoniti zastopnik	
Funkcija pooblaščen osebe za podpis pogodbe	
Pooblaščen kontaktna oseba	

za tolmačenje ponudbe	
Telefon pooblaščen kontaktne osebe za tolmačenje ponudbe	
Telefaks pooblaščen kontaktne osebe za tolmačenje ponudbe	
Elektronski naslov pooblaščen kontaktne osebe za tolmačenje ponudbe	

2. NAJEMNINA

Ponujamo najemnino v višini:

Najemnino za leto 2026 je najemnik dolžan plačati ob podpisu pogodbe. Za leto 2026 se plača sorazmerni del najemnine glede na mesece najema po podpisu pogodbe.

Najemnino za nadaljnja leta mora najemnik plačati do 31.12. tekočega leta za prihodnje leto, na podlagi izstavljenega računa.

Prav tako se ob koncu najemnega razmerja obračuna zadnji obrok sorazmerno z meseci v letu, ki niso bili obračunani.

Letna najemnina za najeto površino se bo ob plačilu vsakega obroka usklajevala z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga objavi Statistični urad Republike Slovenije. V kolikor je indeks rasti cen življenjskih potrebščin negativen, se obrok najemnine ne spremeni.

V kolikor najemnik morebiti odpove pogodbo pred iztekom pogodbenega razmerja ali je v tem času pogodba prekinjena zaradi razlogov, ki so na strani najemnika, najemodajalec najemniku ni dolžan povrniti že vplačane najemnine.

V kolikor na dan popisa pogodbe najemnik ni plačal sorazmernega dela najemnine za leto 2026, je najemna pogodba razvezana po samem zakonu.

Izjavljamo, da smo seznanjeni in se strinjamo s tem, da se vplačana varščina za resnost ponudbe v višini 5.000 EUR upošteva pri plačilu prvega obroka najemnine.

3. IZJAVLJAMO, DA:

- se strinjamo in sprejemamo vse pogoje iz razpisne dokumentacije;
- smo seznanjeni s stanjem površine, ki je predmet najema;
- smo pripravljeni prevzeti predmet najema v obstoječem stanju;
- bomo nepremičnino uporabljali kot dober gospodar, upoštevajoč turistično, kulturno, socialno in družbeno okolje;
- bomo v primeru izbora sklenili najemno pogodbo v roku 30 dni od prejema sklepa o izboru;
- smo seznanjeni, da Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. ne pripozna nikakršnih koristnih vlaganj;

- v kolikor kot najemnik morebiti odpovemo pogodbo pred iztekom pogodbenega razmerja ali je pogodba prekinjena zaradi razlogov, ki so na strani najemnika, najemodajalec najemniku ni dolžan povrniti nikakršnih stroškov vezanih na vlaganja v najeto površino;
- smo seznanjeni, da moramo na najeti površini zagotavljati izvajanje gostinske dejavnosti (gostinska terasa) in da je prepovedano postavljanje prodajnih mest v smislu stojnic, kioskov ipd.);
- smo seznanjeni s tem, da bo najemna pogodba sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa in da bo stroške sestave te listine v celoti plačal najemnik;
- smo seznanjeni s tem, da smo kot najemnik dolžni plačati vse stroške pridobivanja dovoljenj vezanih na obnovo najete nepremičnine.

Kraj: _____

Datum: _____

(ime in priimek)

(podpis)

Žig

Navodilo: Obrazec št. 1 se priloži ponudbi v enem izvodu. Obrazec mora biti izpolnjen, datiran, žigosan in podpisan s strani zakonitega zastopnika ponudnika. V primeru, da se na razpis prijavljajo skupni ponudniki, podpiše izjavo poslovodeči ponudnik.

Ponudnik:

IZJAVA O SPREJEMANJU POGOJEV RAZPISNE DOKUMENTACIJE

Javnemu podjetju OKOLJE Piran, d.o.o. izjavljamo, da:

- smo se pred pripravo ponudbe v celoti seznanili s pogoji in zahtevami iz razpisne dokumentacije, ki se nanaša na javno zbiranje ponudb za oddajo v najem »dela nepremičnine na plaži Portorož, ki v naravi predstavlja del parcele št. 5526/4, k.o. Portorož« in se strinjamo s pogoji in zahtevami iz razpisne dokumentacije in jo kot tako sprejemamo,
- smo v ponudbi navedli resnične podatke in da le-ti ustrezajo dejanskemu stanju,
- s to izjavo v celoti prevzemamo vso odgovornost in morebitne posledice, ki iz nje izhajajo.

Kraj: _____

Datum: _____

Žig

Podpis odgovorne osebe
(partnerja v skupini)

Navodilo: Vsak ponudnik mora obrazec št. 2 fotokopirati in izpolniti. Izjava mora biti datirana, žigosana in podpisana s strani osebe, ki je podpisnik ponudbe. Ponudnik s svojim podpisom jamči za resničnost podatkov navedenih v ponudbi. V primeru, da se na razpis prijavljajo skupni ponudniki, podpiše izjavo vsak od skupnih ponudnikov..

Ponudnik:

IZJAVA O SPOSOBNOSTI

=====

Podpisani pod materialno in kazensko odgovornostjo izjavljamo:

1)

Da nam (gospodarski subjekt) ali osebi, ki je članica upravnega vodstvenega ali nadzornega organa ponudnika, ali ki ima pooblastila za njegovo zastopanje ali odločanja ali nadzor v njem, ni bila izdana pravnomočna sodba, ki ima elemente kaznivih dejanj, ki so opredeljena v Kazenskem zakoniku (Uradni list RS, št. 50/12-Uradno prečiščeno besedilo, 54/2015) in so taksativno naštetja v prvem odstavku 75. člena ZJN-3 (Uradni list RS, št. 90/2015 in naslednji).

2)

Da proti nam ni uveden postopek stečaja, likvidacije ali prisilne poravnave v skladu s predpisi.

3)

Da smo kot pravna oseba ali kot samostojni podjetnik posameznik pri pristojnem organu registrirani za opravljanje dejavnosti, ki je predmet tega razpisa.

4)

Prilagamo:

- a) Potrdila poslovnih bank o odprtih transakcijskih računih
- b) Podatki iz sistema Ebonitete.si. Podatke pridobi najemodajalec po uradni dolžnosti.

Obenem izjavljamo, da:

- ponudnik in z njim povezane pravne in fizične osebe kot jih opredeljujeta Zakon o gospodarskih družbah ter Zakon o davku od dohodka pravnih oseb (ZDDPO-2) nimamo neporavnanih zapadlih obveznosti do Občine Piran in Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o..
Prilagamo potrdilo Občine Piran in Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o. o poravnanih vseh obveznostih.

Kraj: _____

Datum: _____

Podpis: _____
(oseba, ki je pooblaščen za podpisovanje v imenu ponudnika)

Žig

Navodilo: Vsak ponudnik mora obrazec št. 3 fotokopirati in izpolniti. V primeru, da se na razpis prijavijo skupni ponudniki, podpiše izjavo vsak od skupnih ponudnikov. Izjava mora biti datirana, žigosana in podpisana s strani osebe, ki je podpisnik ponudbe.

Ponudnik:

POTRDILA POSLOVNIH BANK O ODPRTIH TRANSAKCIJSKIH RAČUNIH

Ponudnik:

PODATKI IZ SISTEMA Ebonitete.si.

(Podatke pridobi najemodajalec po uradni dolžnosti)

Ponudnik:

POTRDILO O PLAČILU VARŠČINE ZA RESNOST PONUDBE

Ponudnik:

POTRDILO O PORAVNANIH OBVEZNOSTIH DO OBČINE PIRAN

Ponudnik:

POTRDILO O PORAVNANIH OBVEZNOSTIH DO

Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o.

Ponudnik:

**POTRDILO PRISTOJNEGA FINANČNEGA URADA RS O PORAVNANIH DAVKIH IN
PRISPEVKIH**

Ponudnik:

PRAVNI AKT O SODELOVANJU
