

## RAZPISNA DOKUMENTACIJA

### ZA ODDAJO PONUDB ZA NAJEM GOSTINSKEGA LOKALA NA PLAŽI V PORTOROŽU

Direktor družbe:  
mag. Neset DULAI



**okolje**  
Piran – Pirano  
d.o.o. s.r.l.

Piran, maj 2025

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. - Azienda pubblica OKOLJE Pirano, s.r.l.

Arze-Arse 1B, 6330 Piran-Pirano | T: 05/61-750-00 | F: 05/61-750-15 | 080/88-15 | E: info@okoljepiran.si | www.okoljepiran.si

Družba je vpisana v sodni register pri Okrožnem sodišču v Kopru pod vložno št. 10095300 | Višina osnovnega kapitala: 2.458.988,50 EUR | Matična št.: 5105633 | ID št. za DDV: SI73819174

## VSEBINA

|         |                                                                                            |    |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.      | UVOD .....                                                                                 | 3  |
| 2.      | POVABILO K ODDAJI PONUDBE .....                                                            | 3  |
| 3.      | OPIS NEPREMIČNIN, KI SE ODDAJAJO V NAJEM .....                                             | 4  |
| 4.      | PRAVNA PODLAGA .....                                                                       | 5  |
| 5.      | PRILOGE RAZPISNE DOKUMENTACIJE .....                                                       | 5  |
| 6.      | SPREMEMBE RAZPISNE DOKUMENTACIJE .....                                                     | 5  |
| 7.      | POJASNILA PONUDNIKOM IN OGLED.....                                                         | 5  |
| 8.      | ODDAJA PONUDBE .....                                                                       | 6  |
| 9.      | ODPIRANJE PONUDBE IN POSLEDICE.....                                                        | 6  |
| 10.     | POGOJI LASTNIKA.....                                                                       | 7  |
| 11.     | NAVODILA PONUDNIKOM ZA IZDELAVO PONUDBE .....                                              | 12 |
| 12.     | OBVEZNA VSEBINA PONUDBE .....                                                              | 15 |
| 13.     | OSNOVNI KRITERIJI - MERILA, KI SE UPOŠTEVAJO PRI IZBIRI NAJUSTREZNEJŠEGA<br>PONUDNIKA..... | 19 |
| 14.     | SKLEP O IZBORU NAJEMNIKA .....                                                             | 19 |
| 15.     | PONUDBENI DEL .....                                                                        | 20 |
| PRILOGE |                                                                                            |    |

## 1. UVOD

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o., ki ga zastopa direktor družbe mag. Neset DULAI, želi gostinski lokal, ki se nahaja v plažnem objektu II na plaži v Portorožu, oddati v najem za izvajanje gostinske dejavnosti, z namenom zagotovitve višje stopnje turistične ponudbe plaže in samega Portoroža. Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. izvaja predmetni razpis z namenom, da zainteresirani ponudniki na način in pod pogoji iz te razpisne dokumentacije zagotovijo obratovanje lokala v okviru zahtevanih pogojev.

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. je zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine, posamezni del številke 33 v stavbi številka 2585 k.o. 2631 - Portorož, stoječi na parcelni številki 1570/4 k.o. Portorož ter imetnik pravice rabe zemljišča na parcelni številki 1570/6 k.o. Portorož. V naravi predstavlja prej navedena nepremičnina gostinski lokal s pripadajočo teraso na naslovu Obala 18, 6320 Portorož (gostinski lokal v izmeri pribl. 93 m<sup>2</sup> ter zunanja terasa v izmeri pribl. 90 m<sup>2</sup>).

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. se je za dosego navedenega cilja odločilo, da bo izvedlo razpis, s katerim bo svoje stvarno premoženje – gostinski lokal – s pripadajočo teraso oddalo v najem tistemu ponudniku, ki bo po merilih določenih v nadaljevanju te razpisne dokumentacije, izbran kot najprimernejši ponudnik.

Predmet najema je natančneje opredeljen v nadaljevanju razpisne dokumentacije. Sicer pa gre za del poslovne stavbe na plaži v Portorožu in se oddaja v najem dobo 10-ih let, z možnostjo podaljšanja še za 10 let.

## 2. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o., ki ga zastopa direktor družbe mag. Neset DULAI na podlagi te razpisne dokumentacije za sklenitev najemne pogodbe, vabi zainteresirane ponudnike, da na obrazcih, ki so sestavni del te razpisne dokumentacije, skupaj z zahtevanimi prilogami, oddajo svojo ponudbo za sklenitev najemne pogodbe za gostinski lokal na plaži v Portorožu.

Javni razpis za oddajo ponudb za sklenitev najemne pogodbe je bil objavljen na spletni strani Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o. **dne 15.05.2025** in v lokalnih sredstvih javnega obveščanja.

Zainteresiranim ponudnikom bo po predhodnem dogovoru omogočen tudi ogled predmeta najemne pogodbe.

V razpisni dokumentaciji za oddajo ponudb za sklenitev najemne pogodbe so navedene nepremičnine in objekti, za katere se bo sklepalo najemno razmerje, namen oddaje v najem, izhodiščna mesečna najemnina, stanje nepremičnin in objektov, obveznost odkupa opreme v lokalu, podatki o tem, da mora ponudnik objekte vzdrževati, čas trajanja najemne pogodbe in

minimalni pogoji, ki jih mora izpolnjevati ponudnik. Ponudba mora biti veljavna do vključno 3 mesece od dneva odpiranja ponudb.

Ponudbe se predložijo v zaprti ovojnici z oznako **»NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA SKLENITEV NAJEMNE POGODBE – GOSTINSKI LOKAL NA PLAŽI (EX KLEOPATRA)«**. Upoštevale se bodo samo tiste ponudbe, ki bodo prispele na sedež podjetja **najpozneje do dne 04.06.2025 do 12.00 ure**. Odpiranje ponudb bo javno in bo potekalo **dne 04.06.2025 ob 13.00 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 najustreznejšega ponudnika skladno z razpisno dokumentacijo; v nasprotnem primeru pa bo sklenilo pogodbo z edinim ponudnikom, ki izpolnjuje vse pogoje in zahteve določene z 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.

### **3. OPIS NEPREMIČNIN, KI SE ODDAJAJO V NAJEM**

Z javnim zbiranjem ponudb se želi pridobiti ponudnika za najem gostinskega lokala v plažnem objektu II (v nadaljevanju: lokal) ter pripadajočo teraso. Lokal predstavlja posamezni del št. 33 v stavbi št. 2585 k.o. 2631 - Portorož s teraso in se nahaja na naslovu Obala 18, 6320 Portorož, na parcelnih številkah 1570/4 in 1570/6 vse k.o. Portorož in leži med plažo Portorož ter portoroško promenado v samem centru turističnega dogajanja na zelo obiskani lokaciji.

Lokal obsega površino v skupni izmeri pribl. 93 m<sup>2</sup> ter pribl. 90 m<sup>2</sup> zunanje terase. Površine lokala in terase so označene na skicah, ki so priloga tej razpisni dokumentaciji. Morebitna odstopanja v dejanski površini predmeta razpisa niso razlog za spremembo najemne pogodbe ali razvezo le-te.

Najemnik je od najemodajalca dolžan odkupiti vso opremo in inventar, ki se nahaja v lokalu, za kar bosta stranki ob podpisu te najemne pogodbe sklenili samostojno prodajno pogodbo.

Vrednost opreme in inventarja je ocenjena na podlagi izvedenskega poročila cenilca **na 9.315,00 EUR (DDV je vštet)**, kar lahko najemnik plača v dveh (2) enakih letnih obrokih. Prvi letni obrok za odkup opreme in inventarja mora najemnik plačati ob podpisu pogodbe, drugi letni obrok pa najkasneje do konca meseca septembra v letu 2026. V kolikor najemnik pred odkupom celotne opreme odstopi od pogodbe oziroma je pogodba prekinjena zaradi razlogov na strani najemnika se že plačani obroki za odkup opreme upoštevajo kot najemnina za opremo in oprema ostane last najemodajalca. Če najemnik odstrani opremo najemodajalca, je v primeru odstopa od pogodbe oziroma prekinitve pogodbe zaradi razlogov na strani najemnika, dolžan odplačati opremo v celoti.

Tako kot najemnina se tudi obroki za odkup opreme in inventarja pred vsakim plačilom

valorizirajo z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga objavi Statistični urad Republike Slovenije.

#### 4. PRAVNA PODLAGA

Pri sklenitvi najemne pogodbe za nepremičnine in objekte, ki so 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) ter
- ostalih predpisov, ki urejajo področje predmeta razpisa.

#### 5. PRILOGE RAZPISNE DOKUMENTACIJE

- Priloga 1: Osnutek pogodbe.
- Priloga 2: Skica tlorisa lokala.
- Priloga 3: Skica dela zemljišča na kateri se nahaja zunanja terasa.

#### 6. SPREMEMBE RAZPISNE DOKUMENTACIJE

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. lahko do šest dni pred potekom roka za oddajo ponudb spremeni razpisno dokumentacijo z izdajo dopolnitev. Dopolnitve razpisne dokumentacije bodo objavljene na spletni strani Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o. (<https://okoljepiran.si>).

V primeru spremembe razpisne dokumentacije lahko Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. tudi ustrezno podaljša rok za oddajo ponudb, zlasti če je to zaradi narave dopolnitve potrebno. Morebitno podaljšanje roka bo objavljeno na spletni strani Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o. (<https://okoljepiran.si>).

#### 7. POJASNILA PONUDNIKOM IN OGLED

Zainteresirani ponudniki lahko naslovijo pisna vprašanja v zvezi z razpisom na elektronski naslov [verica.vozic@okoljepiran.si](mailto:verica.vozic@okoljepiran.si) do vključno petih (5) dni do izteka razpisnega roka, z oznako »**Sklenitev najemne pogodbe za gostinski lokal (Ex Kleopatra)**«. 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.

## 8. 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 **5.000,00 EUR** na račun Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o. št. **SI56 1010 0003 2414 679**, odprt pri banki Banka Intesa Sanpaolo d.d. z navedbo namena: **»Plačilo varščine za resnost ponudbe za najem gostinskega lokala na plaži (Ex Kleopatra)«**. Neizbranim ponudnikom bo varščina (brezobrestno) vrnjena po poteku roka veljavnosti ponudb oziroma takoj po podpisu najemne pogodbe z izbranim ponudnikom. Izbranemu ponudniku se vplačana varščina vračuna v najemnino ob plačilu obroka najemnine. V kolikor izbrani ponudnik ne podpiše najemne pogodbe v roku 8 dni po opravljeni izbiri najustreznejšega ponudnika, se vplačana varščina zadrži, lokal 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 – GOSTINSKI LOKAL NA PLAŽI (EX KLEOPATRA)« najpozneje do 04.06.2025 do 12.00 ure** na naslov:

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o.

Arze 1 B

6330 Piran

SLOVENIJA

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

Spremembo ali umik ponudbe se izroči na enak način kot ponudbo s tem, da se na ovojnici v spodnjo vrstico napiše **»NE ODPIRAJ – SPREMEMBA (UMIK) PONUDBE – GOSTINSKI LOKAL NA PLAŽI (EX KLEOPATRA)«**. Poznejše dopolnjevanje (po izteku roka za oddajo ponudb) ponudb ni dovoljeno, kar se nanaša tudi na morebitno dopolnjevanje z overjenim prevodom. Prepoznih vlog in nepravilno predloženih ponudb Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. ne bo odpiralo, temveč jih bo neodprte nemudoma vrnilo pošiljatelju.

## 9. ODPIRANJE PONUDBE IN POSLEDICE

Odpiranje ponudb bo javno in **bo potekalo dne 04.06.2025 ob 13.00 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. vodilo zapisnik.

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. bo odprlo 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.

## **10. POGOJI LASTNIKA**

Najemnik ima pravico in dolžnost, da uporablja nepremičnine oziroma objekte, ki so predmet najema. Navedeni objekti so v lasti ter v rabi Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o. in jih je potrebno upravljati v skladu z gospodarskim namenom za potrebe izbranega ponudnika tako, da se ohranja njihova substanca.

### **10.1. Splošno**

Gostinski lokal, ki je predmet najema na podlagi te razpisne dokumentacije se nahaja v plažnem objektu II na naslovu Obala 18, 6320 Portorož ter leži na parcelnih številkah 1570/4 in 1570/6 vse k.o. Portorož. Gostinski lokal, ki je predmet najema se pridobi v posest v stanju v kakršnem je, za predvideno dobo 10-ih let, z možnostjo podaljšanja še z 10 let. V najemni pogodbi se njeno trajanje natančno določi. O stanju nepremičnin 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 izpolniti vse razpisne zahteve in pogoje lastnika ter predložiti vse zahtevane dokumente.

Najemnik si mora sam pridobiti vsa morebitna potrebna soglasja in upravna dovoljenja potrebna za izvajanje svoje dejavnosti.

Izbrani ponudnik 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.

### **10.2. Obveznosti najemnika**

#### **a) Ustreznost ponudbe**

Najemnik je v lokalu dolžan opravljati gostinsko dejavnost – BAR (skladno z 32. členom Pravilnika o minimalnih tehničnih pogojih in o obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti, Uradni list RS, št. 35/17). Dovoljena je le priprava in prodaja hrane, ki služi kot priloga ob postreženi pijači (npr. narezki, manjši kanapeji, suši, slano pecivo, briosi, ipd.). Prepovedana je priprava in prodaja hitre prehrane in druge hrane.

Najemnik prostora ne sme le-tega oddati v podnajem ali v souporabo tretjim pravnim ali fizičnim osebam. Kršitve te obveznosti se štejejo za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti, ki so razlog za razdor pogodbe, najemnik pa je odgovoren tudi za morebitno škodo.

#### **b) Obveščanje lastnika o spremenjenih okoliščinah**

Najemnik mora lastnika obveščati o vseh okoliščinah, ki so pomembne za predmet najema in Javnemu podjetju OKOLJE Piran, d.o.o. omogočiti vstop oziroma vpogled v poslovni prostor, vendar le ob primernem času.

Najemnik mora Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. pravočasno obvestiti predvsem o tem:

- če je posest motena;
- če je objekt na zemljišču, ki je predmet najema, poškodovan;
- če sta objekt in zemljišče, ki sta 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 letno najemnino, ki znaša **19.620,00 EUR letno za lokal in 3.740,00 EUR letno za teraso, skupaj 23.360,00 EUR brez DDV** (podrobneje v poglavju 9.3. Najemnina).

Po preteku najemne pogodbe je najemnik dolžan izročiti Javnemu podjetju OKOLJE Piran, d.o.o. 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. nepremičnine, izpraznjene od lastnih stvari in oseb, najpozneje v roku 30 (trideset) dni.

#### **d) Pravica in obveznost upravljati predmet najema**

Najemnik ima pravico in dolžnost uporabljati nepremičnine in objekte skladno z namenom in ciljem najema, kot je opredeljen v tej razpisni dokumentaciji in bo podrobneje določen v najemni

pogodbi.

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

Ponudnik mora ob posredovanju ponudbe podati tudi program in vsebino gostinske ponudbe iz katere bo razvidno, da so upoštevane zahteve in omejitve, ki so v tem razpisu podane.

#### **e) Stroški najemnika**

Najemnik je dolžan zemljišča in objekte 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 mora od dneva prevzema lokala plačevati vse davke, prispevke in druge javnopravne dajatve, ki se nanašajo na najete nepremičnine in objekte, vključno z morebitnim davkom na nepremičnine. Redno vzdrževanje in vlaganje v dejavnost, vsi stroški najema in javne dajatve, je izključno breme najemnika.

Najemnik je dolžan poleg dogovorjene najemnine redno plačevati tudi stroške obratovanja predmeta najema. 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 mesečne 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. Vse obveznosti najemnika pričnejo teči z dnem prevzema lokala.

#### **f) Odgovornost za škodo**

Najemnik je dolžan zemljišča in objekte uporabljati ter vzdrževati kot dober gospodar, tako, da jih vzdržuje v uporabnem stanju in s tem v zvezi nosi vse stroške rednega vzdrževanja, obratovalne in druge morebitne stroške, kot je opredeljeno v prejšnji točki.

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 je dolžan skleniti zavarovalno pogodbo, ki bo krila zavarovanje za vse objekte, ki so predmet tega najema pred požarom in drugimi primeri, kot je to gospodarsko običajno za zemljišča in objekte, za ves čas trajanja najema. Najemnik je dolžan od sklenitve najemne pogodbe in za ves čas trajanja najema na svoje stroške zavarovati opremo v objektih pred požarom in drugimi primeri, kot je to gospodarsko običajno ter zavarovalno polico vinkulirati na Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o.

Polico splošne odgovornosti pa mora najemnik vsako leto predložiti najemodajalcu na vpogled.

Najemnik mora skleniti najmanj naslednja zavarovalna kritja v zvezi z lokalom v najemu in dejavnostjo, ki jo opravlja v najemu in sicer:

- a) Zavarovanje osnovnih požarnih nevarnosti (požar, vihar, toča, strela, eksplozija, manifestacija in demonstracija, padec zračnega plovila, ...) na novo vrednost, za škodo na nepremičnini in mehanski opremi nepremičnine, z zavarovalno vsoto: 241.000,00 EUR.
- b) Zavarovanje dodatne požarne nevarnosti na novo vrednost: vdor meteorne vode na 1. riziko do 20.000,00 EUR, izliv vode 20.000,00 EUR, poplava 50.000,00 EUR.
- c) Zavarovanje splošne civilne odgovornosti iz naslova opravljanja svoje dejavnosti. Vključeno mora biti kritje škode, ki jo najemnik povzroči na objektu v najemu.

Najemnik mora zavarovalno polico vinkulirati v korist Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o. ter kopijo police do 31.01. v letu posredovati najemniku v pogled.

#### **h) Obveznost obratovanja lokala**

Najemnik ima lahko v obdobju od 10. januarja do 1. marca vsakega koledarskega leta en mesec, ki ga prostovoljno določi, zaprt lokal, ki je predmet te pogodbe ter ne opravlja dejavnosti v najetih prostorih. Vse preostalo obdobje trajanja najemnega razmerja pa mora najemnik v najetih prostorih opravljati dejavnost, ki je predmet te pogodbe. Najemnik je tudi za obdobja, ko lokal ne obratuje dolžan plačati najemnino.

Najemnik mora lastniku dovoliti izvajanje morebitnih investicijskih ali vzdrževalnih del na objektu, če bi bilo to nujno zaradi obnove celotne stavbe v kateri se nahaja gostinski lokal, ki je predmet tega razpisa.

### **10.3. Najemnina**

Ponudniki ne morejo ponuditi nižje najemnine za gostinski lokal, kot je določena izhodiščna cena v tej razpisni dokumentaciji. Ponudniki lahko za lokal ponudijo višjo letno najemnino, kot je določena v tej razpisni dokumentaciji.

Izhodiščna letna najemnina za lokal znaša najmanj **23.360,00 EUR brez DDV**. Pri tem stranki opredeljujeta, da je višina najemnine za lokal **19.620,00 EUR**, za teraso pa **3.740,00 EUR**.

Izhodiščna letna najemnina je določena brez DDV.

Najemnina po tej pogodbi je oproščena obračuna DDV po 44. členu Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 10/10 s spremembami, v nadaljevanju: ZDDV-1).

Pogodbeni stranki se dogovorita o obračunavanju DDV od najemnine po tej pogodbi po 45. členu ZDDV-1.

Najemnik izrecno izjavi, da:

- je zavezanec za DDV,
- ima na dan podpisa te izjave pravico do odbitka celotnega vstopnega DDV,
- bo najete površine uporabljal za obdavčeno dejavnost oziroma za dejavnost, ki se po ZDDV-1 uvršča med prave oprostitve,
- dovoli, da mu najemodajalec od najemnine zaračunava DDV po predpisani stopnji,
- da bo najemodajalca, v primeru izgube pravice do celotnega odbitka vstopnega DDV ali v primeru uporabe prostora v druge namene, o tem takoj obvestil.

Letna najemnina se bo ob plačilu vsakega obroka usklajevala z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga objavi Statistični urad Republike Slovenije.

Najemnino za lokal mora najemnik plačati do 31.12. tekočega leta za prihodnje leto, na podlagi izstavljenega računa. Najemnino za leto 2025 je najemnik dolžan plačati ob podpisu pogodbe. Za leto 2025 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.

V primeru, da najemnik računa ne prejme do dneva zapadlosti, je dolžan v roku 15 dni pisno obvestiti najemodajalca, da mu posreduje kopijo računa in kam. Enako je dolžnost najemnika, da urgira, če najemodajalec ne posreduje kopije v roku 15 dni od prejema poziva. Najemnik je dolžan urgirati, dokler računa ne prejme, sicer se šteje, da je račun prejel in da je mesečno najemnino dolžan poravnati.

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

#### **10.4. Koristna vlaganja v objekt**

Najemnik lahko izvede obnovo lokala in sicer po projektu na katerega mora dati Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. soglasje. Pri tem se pogodbeni stranki dogovorita, da Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. ne pripozna nikakršnih koristnih vlaganj, razen v primeru, če se obe pogodbeni stranki o tem posebej dogovorita.

## **10.5. Obveznost odkupa opreme in inventarja**

Najemnik je od najemodajalca t.j. Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o. dolžan odkupiti vso opremo in inventar, ki se nahaja v lokalu, za kar bosta stranki ob podpisu najemne pogodbe sklenili samostojno prodajno pogodbo.

Vrednost opreme in inventarja je ocenjena na podlagi izvedenskega poročila cenilca **na 9.315,00 EUR (DDV je všteti)**, kar lahko najemnik plača v dveh letnih obrokih do končnega poplačila zgoraj navedenega zneska.

Prvi letni obrok za odkup opreme in inventarja mora najemnik plačati ob podpisu najemne pogodbe, drugi letni obrok pa najkasneje do konca meseca avgusta v letu 2026

Tako kot najemnina se tudi stroški za odkup opreme in inventarja pred vsakim obrokom valorizirajo z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga objavi Statistični urad Republike Slovenije.

V kolikor najemnik morebiti odpove najemno pogodbo pred 30.08.2026 ali je pogodba prekinjena zaradi razlogov, ki so na strani najemnika in ne odkupi v celoti vse opreme in inventarja, se mu vplačani prvi obrok šteje kot najemnina za uporabo opreme in inventarja, lastništvo le-te pa ostane od Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o.

V kolikor najemnik v okviru sanacije lokala opremo in inventar najemodajalca odstrani in morebiti odpove pogodbo ali je pogodba prekinjena zaradi razlogov, ki so na strani najemnika, pred dokončnim poplačilom vrednosti le-te, je dolžan najemnik najemodajalčevo opremo in inventar plačati v celoti.

## **11. 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 12. te razpisne dokumentacije.

Prijavo na razpis lahko oddajo tudi novoustanovljene pravne osebe in fizične osebe s.p.. Odgovorne osebe novoustanovljenih pravnih oseb oziroma fizičnih oseb s.p., kot referenco, morajo predložiti izjavo, pod materialno in kazensko odgovornostjo, da imajo najmanj 5 let delovnih izkušenj v gostinstvu.

Prijavo na javni razpis 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 prijavi 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 ponudbo 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 tako le-ta izpolnjevati pogoje, ki so opredeljeni v 12 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.

Lastnik 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 lastniku ne bo izročil zahtevanih potrdil, bo naročnik njegovo ponudbo izločil.

#### **11.1. Jezik, v katerem mora ponudnik izdelati ponudbo**

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

#### **11.2. Zaupnost postopka oziroma dokumentov**

Po javnem odpiranju ponudb noben podatek iz prejetih ponudb, podatek o preverjanju, dopolnjevanju, oceni in primerjavi ponudb 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 ponudbe.

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 parafo osebe, ki je podpisnik ponudbe.

Dokumenti, ki jih bo ponudnik upravičeno označil kot zaupne ali kot poslovno skrivnost, bodo uporabljeni samo za namene 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 ponudbeni 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 lastnik ne prekliče zaupnosti, Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. ponudbo izloči.

## 12. OBVEZNA VSEBINA PONUDBE

Ponudba mora vsebovati naslednje obrazce, izjave in dokumente:

|  | <b>OBRAZEC, IZJAVA, DOKUMENT</b>                                                                                             | <b>PRILOGA PONUDBE</b> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|  | 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                                                                     | DA                     |
|  | Podatki iz sistema Ebonitete.si                                                                                              | DA                     |
|  | OBRAZEC št. 4 – Referenčno potrdilo                                                                                          | DA                     |
|  | OBRAZEC št. 5 – Izjava o delovnih izkušnjah v gostinstvu                                                                     | DA                     |
|  | Potrdilo o plačilu varščine za resnost ponudbe                                                                               | DA                     |
|  | Potrdilo o poravnanih obveznostih do Občine Piran                                                                            | DA                     |
|  | Potrdilo o poravnanih obveznostih do Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o.                                                   | DA                     |
|  | Poslovni načrt                                                                                                               | DA                     |
|  | Potrdilo Finančne uprave RS o poravnanih davkih in prispevkih                                                                | DA                     |
|  | Pravni akt o sodelovanju<br>( <i>OPOMBA: pravni akt o sodelovanju je obvezen v primeru več oseb kot skupnih ponudnikov</i> ) | DA                     |

## 12.1. 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 ponudnika, ali ki ima pooblastila za njegovo zastopanje ali odločanje ali nadzor v njem, ni bila izdana pravnomočna sodba za kazniva dejanja, ki so opredeljena v Kazenskem zakoniku (Uradni list RS, št. 50/12-Uradno prečiščeno besedilo, 54/2015) in so taksativno naštet v prvem odstavku 75. člena ZJN-3 (Uradni list RS, Uradni list RS, št. 90/2015 in naslednji) ali za primerljiva kazniva dejanja, ki so jih izrekla tuja sodišča.

#### 2.

- Da proti ponudniku ni začet 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 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: Pogoj mora izpolnjevati vsak od skupnih ponudnikov.*

#### 3.

- Da je ponudnik registriran pri pristojnem organu za izvajanje dejavnosti, ki mu omogoča izvajanje 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 dejavnosti, ki v skladu s to razpisno dokumentacijo.
- 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 pogoj kumulativno.*

## **12.2. Ekonomska sposobnost ponudnika**

- Noben od ponudnikovih odprtih transakcijskih računov na dan pridobitve potrdila ni bil 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 svojo bonitetno oceno, določeno na podlagi podatkov iz sistema Ebonitete.si. Na dan odpiranja ponudb mora bonitetna ocena dosegati najmanj 5 ali boljše.

### **Dokazila:**

- Ponudnik mora k ponudbi priložiti potrdila poslovnih bank za vsak odprt transakcijski račun iz katerih bo razvidno, da na dan izdaje potrdila ni bil blokiran iz razlogov naštetih v prejšnji alineji. Potrdilo ne sme biti starejše od 30 dni od datuma, ki je določen kot skrajni rok za oddajo ponudbe.
- Podatke iz sistema Ebonitete.si pridobi najemodajalec po uradni dolžnosti.

## **12.3. Reference ponudnika**

- Da je ponudnik, ki oddaja ponudbo za samo izvajanje dejavnosti v zadnjih 5 (petih) letih neprekinjeno izvajal gostinsko dejavnost. Pri tem se upošteva obdobje neizvajanja dejavnosti zaradi ukrepov za zaježitev epidemije COVID.
- Odgovorne osebe novoustanovljenih pravnih oseb oziroma fizičnih oseb s.p., kot referenco, morajo predložiti izjavo, pod materialno in kazensko odgovornostjo, da imajo najmanj 5 let delovnih izkušenj v gostinstvu.

### **Dokazila:**

- Izpolnjen in datiran, žigosan in podpisan Obrazec št. 4 – Referenčno potrdilo, s strani naročnika ali izvajalca dejavnosti, ki podaja referenčno potrdilo za ponudnika. V primeru samostojnega opravljanja dejavnosti, ponudnik opiše in dokaže način opravljanja dejavnosti.

*OPOMBA: Skupni ponudniki morajo pogoj izpolniti kumulativno.*

#### **12.4. Dokazilo o plačilu varščine za resnost ponudbe**

**Dokazilo**, da je plačana varščina za resnost ponudbe v višini 5.000,00 EUR pred oddajo ponudbe.

#### **12.5. Poslovni načrt**

- Poslovni načrt je dokument, ki vsebuje krajšo, vendar celovito obrazložitev ponudnikove namere o najemu poslovnega prostora za izvajanje dejavnosti, poslovanja in koriščenja teh nepremičnin.
- Ponudnik pripravi poslovni načrt, ki mora vsebovati:
  - vsebinski / programski del (vsebinska zasnova delovanja lokala, opis nameravane ponudbe, v vsebinsko programskem delu naj ponudnik opredeli morebitne standarde kakovosti, ki jih je pridobil, morebitne druge reference, ki jih je pridobil skozi poslovanje v preteklih letih ....),
  - finančni del (program trženja in ostali ekonomski dejavniki, predlog za morebitne investicije v prihodnosti glede sredstev, ki jih namerava vložiti in morebitni terminski plan izvedbe teh investicij, ponudnik lahko pripravi tudi ponudbeni predračun posameznih dejavnosti).

#### **12.6. Potrdilo pristojnega Finančne uprave Republike Slovenije o poravnanih davkih in prispevkih**

- Potrdilo pristojne Finančne uprave 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.*

#### **12.7. Ponudnik in z njim povezane fizične in pravne osebe kot jih opredeljujeta 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 teh zapadlih in neporavnanih obveznosti nima.

**Dokazilo:**

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

Ponudbo ponudnika, ki ne bo izpolnila vseh pogojev za priznanje sposobnosti, navedenih v točki 12. te razpisne dokumentacije bo Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. zavrglo kot nepopolno.

**13. OSNOVNI KRITERIJI - MERILA, KI SE UPOŠTEVAJO PRI IZBIRI NAJUSTREZNEJŠEGA PONUDNIKA**

Pri izbiri najustreznejšega ponudnika bo Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. pri ponudnikih, ki bodo izpolnjevali vse pogoje iz točke »12 Obvezna vsebina ponudbe«, upoštevalo najvišjo ponujeno najemnino.

**14. 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 12. točke te razpisne dokumentacije, bo ponudbo zavrgla.

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

Na podlagi izvedenega postopka javnega poziva izda direktor družbe sklep o izboru najustreznejšega 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.

## 15. PONUDBENI 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
- **Potrdila** poslovnih bank o odprtih transakcijskih računih
- Podatki iz sistema Ebonitete.si
- **OBRAZEC št. 4** – Referenčno potrdilo
- **OBRAZEC št. 5** – Izjava o delovnih izkušnjah v gostinstvu
- **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.
- **Poslovni načrt**
- **Potrdilo** Finančne uprave 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
- S.BON-1 (za samostojnega podjetnika) oziroma S.BON-1/P (za podjetje)
- OBRAZEC št. 4 – Referenčno potrdilo
- OBRAZEC št. 5 – Izjava o delovnih izkušnjah v gostinstvu
- 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.
- Poslovni načrt
- Potrdilo Finančne uprave 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 ponudb za najem gostinskega lokala na plaži v Portorožu, 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. LETNA NAJEMNINA

Izjavljamo, da ponujamo letno najemnino za gostinski lokal na plaži v Portorožu, ki je predmet javnega razpisa v višini \_\_\_\_\_ EUR (brez DDV), z besedo:

\_\_\_\_\_.

Najemnina se pred vsakim obrokom valorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga objavi Statistični urad Republike Slovenije. Najemnino za leto 2025 je najemnik dolžan poravnati ob podpisu pogodbe.

Izjavljamo, da smo seznanjeni s tem, da je potrebno letno najemnino za lokal plačati do 31.12. tekočega leta za prihodnje leto, na podlagi izstavljenega računa. Izjavljamo, da smo seznanjeni s tem, da je najemnino za leto 2025 najemnik dolžan plačati ob podpisu pogodbe. Za leto 2025 se plača sorazmerni del najemnine. Prav tako se ob koncu najemnega razmerja obračuna zadnji obrok sorazmerno z meseci v letu, ki niso bili obračunani.

Izjavljamo, da smo seznanjeni, da kot najemnik lahko izvedemo obnovo lokala le po projektu na katerega mora dati Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. soglasje. Pri tem Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. ne pripozna nikakršnih koristnih vlaganj, razen če se najemodajalec in najemnik ne dogovorita drugače.

Izjavljamo, da smo seznanjeni, da smo kot najemnik v lokalu dolžni opravljati gostinsko dejavnost – BAR (skladno z 32. členom Pravilnika o minimalnih tehničnih pogojih in o obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti, Uradni list RS, št. 35/17). Dovoljena je le priprava in prodaja hrane, ki služi kot priloga ob postreženi pijači (npr. narezki, manjši kanapeji, suši, slano pecivo, brioši, ipd.). Prepovedana je priprava in prodaja hitre prehrane in druge hrane.

Izjavljamo, da smo seznanjeni s tem, da je najemnik od najemodajalca dolžan odkupiti vso opremo in inventar, ki se nahaja v lokalu, za kar bosta stranki ob podpisu te najemne pogodbe sklenili samostojno prodajno pogodbo.

Izjavljamo, da smo seznanjeni z dejstvom, da je vrednost opreme in inventarja ocenjena na podlagi izvedenskega poročila cenilca **na 9.315,00 EUR (DDV je vštet)**, kar lahko najemnik plača v dveh (2) enakih letnih obrokih.

Izjavljamo, da smo seznanjeni z dejstvom, da moramo prvi letni obrok za odkup opreme in inventarja mora najemnik plačati ob podpisu pogodbe, drugi letni obrok pa najkasneje do konca meseca avgusta v letu 2026.

Izjavljamo, da smo seznanjeni z dejstvom, da moramo prvi obrok za odkup opreme plačati ob podpisu pogodbe. Tako kot najemnina se tudi obroki za odkup opreme in inventarja pred vsakim plačilom valorizirajo z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga objavi Statistični urad Republike Slovenije.

Izjavljamo, da smo seznanjeni s tem, da se bo ponujena najemnina za lokal valorizirala pred vsakim obrokom plačila in sicer za vsakokratni indeks rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga uradno objavi Statistični urad Republike Slovenije.

Izjavljamo, da smo seznanjeni s tem, da se vplačana varščina za resnost ponudbe v višini **5.000,00 EUR** upošteva pri plačilu najemnine za leto 2025.

Izjavljamo, da 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.

### **3. VELJAVNOST PONUDBE**

Naša ponudba velja do vključno 3 mesece od dneva odpiranja ponudb.

### **4. IZJAVLJAMO, DA:**

- se strinjamo in sprejemamo vse pogoje iz razpisne dokumentacije;
- smo seznanjeni s stanjem lokala, ki je predmet najema;

- smo pripravljeni prevzeti zemljišče in objekte v najem v obstoječem stanju;
- bomo nepremičnine uporabljali kot dober gospodar, upoštevajoč turistično, kulturno, socialno in družbeno okolje;
- bomo zemljišče in objekte uporabljali v skladu z namenom predstavljenim v predloženem poslovnem načrtu;
- bomo v primeru izbora sklenili najemno pogodbo roku 30 dni od izbora;
- se strinjamo, da se znesek vplačane varščine za resnost ponudbe upošteva pri plačilu prvega obroka najemnine,
- smo seznanjeni, da je v gostinskem lokalu prepovedana prodaja kebaba.

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**

Lastniku, 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 javni razpis za oddajo v najem gostinskega lokala na plaži v Portorožu,
- 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 zoper ponudnika (gospodarski subjekt) ali osebe, ki je članica upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa ponudnika, ali ki ima pooblastila za njegovo zastopanje ali odločanje ali nadzor v njem, ni bila izdana pravnomočna sodba za kazniva dejanja, 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) ali za primerljiva kazniva dejanja, ki so jih izrekla tuja sodišča.

**2)**

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

**3)**

- da smo registrirani kot pravna oseba ali kot samostojni podjetnik posameznik pri pristojnem organu oziroma, da v kolikor se prijavljamo kot fizična oseba, ki še ni registrirana kot samostojni podjetnik posameznik, ob prijavi na razpis zagotavljamo, da bomo izvajali dejavnost kot samostojni podjetnik posameznik in to izkazujemo.

**4)**

- prilagamo:
  - a) Potrdila poslovnih bank o odprtih transakcijskih računih
  - b) Podatke iz sistema Ebonitete.si 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 prijavljajo skupni ponudniki, podpiše izjavo vsak od skupnih ponudnikov. Izjava mora biti datirana, žigosana in podpisana s strani osebe, ki je podpisnik ponudbe. Priložen S. BON-1 oziroma S.BON-1/P obrazec.

**Ponudnik:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**POTRDILA POSLOVNIH BANK O ODPRTIH TRANSAKCIJSKIH RAČUNIH**

**Ponudnik:**

---

---

---

**PODATKI IZ SISTEMA EBONITETE.SI**

**Ponudnik:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

za prijavo na javni razpis za najem gostinskega lokala na plaži v Portorožu, podajamo naslednje

**REFERENČNO POTRDILO**

=====

Izjavljamo, da smo gostinsko dejavnost opravljali neprekinjeno \_\_\_\_\_ let (minimalno neprekinjeno 5 let).

1. \_\_\_\_\_

v obdobju od \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

v obdobju od \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

v obdobju od \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_

v obdobju od \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_

5. \_\_\_\_\_

v obdobju od \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_

Kraj: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Žig

Podpis odgovorne osebe  
naročnika referenčnega dela

\_\_\_\_\_

Ponudnik:

---

---

---

**IZJAVA**

**Izjavljam pod materialno in kazensko odgovornostjo, da kot odgovorna oseba novoustanovljene pravne osebe oziroma kot fizična oseba s.p., imam najmanj 5 let delovnih izkušenj v gostinstvu.**

(Opomba: Izjavo podpišejo zgolj odgovorne osebe novoustanovljenih pravnih oseb oziroma fizične osebe s.p.).

Kraj: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Podpis odgovorne osebe

\_\_\_\_\_

Žig

**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:**

---

---

---

**POSLOVNI NAČRT**

**Ponudnik:**

---

---

---

**POTRDILO FINANČNE UPRAVE RS O PORAVNANIH DAVKIH IN PRISPEVKIH**

**Ponudnik:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**PRAVNI AKT O SODELOVANJU**