



**JAVNI RAZPIS**  
**za oddajo nepremičnine — poslovnega prostora v Piranu**  
**v najem z javnim zbiranjem ponudb**

(v nadaljevanju: Javni razpis)

---

**RAZPISNA DOKUMENTACIJA**

Portorož, dne 13.02.2026

## VSEBINA

1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE
2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA
3. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE
4. VSEBINA PONUDBE
5. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB
6. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA
7. OPIS NEPREMIČNINE
8. PRILOGE

## 1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

Avditorij Portorož – Portorose, Senčna pot 8 a, 6320 Portorož (v nadaljevanju: organizator), skladno z 19., 51. in 62. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljevanju ZSPDLSL-1) ter 16., 17. in 18. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18, v nadaljevanju Uredba) objavlja povabilo k oddaji ponudbe v okviru javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora v pritlični etaži stavbe Tartinijevega gledališča Piran.

Ponudnike vabimo k oddaji ponudbe, ki mora biti v celoti pripravljena v skladu z razpisno dokumentacijo, ki je brezplačno dostopna na spletni strani Avditorija Portorož [www.avditorij.si](http://www.avditorij.si) in spletni strani Občine Piran [www.piran.si](http://www.piran.si). Javni razpis je objavljen na spletnih straneh od dne 13.02.2026. Pridobitev razpisne dokumentacije je brezplačna.

Rok za oddajo ponudb je **02.03.2026 do 12.00 ure**, na naslov Avditorij Portorož – Portorose, Senčna pot 8 a, 6320 Portorož.

Direktor  
Borut Bažec



## 1.1 Upravljalec, najemodajalec, organizator Javnega razpisa

Avditorij Portorož – Portorose, Senčna pot 8 a, 6320 Portorož

Internetni naslov: [www.avditorij.si](http://www.avditorij.si)

Elektronski naslov: [info@avditorij.si](mailto:info@avditorij.si)

Telefon: +386 (0)5 676 67 77

Kontaktna oseba: Borut Bažec

## 1.2 Pogoji za sodelovanje na Javnem razpisu

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na Javnem razpisu, mora izpolnjevati vse pogoje za sodelovanje na Javnem razpisu, kot jih določa Javni razpis in predložiti ponudbo v vsebini in obliki, kot to določa Javni razpis in je priloga Javnega razpisa (v nadaljevanju: ponudba).

Komisija za izbiro najugodnejšega ponudnika po Javnem razpisu (v nadaljevanju: Komisija), ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo izpolnjevali vseh pogojev za sodelovanje na Javnem razpisu in/ali, ki ne bodo predložili ponudbe v vsebini in obliki, kot to določa Javni razpis.

## 1.3 Predmet najema

Predmet najema je naslednja nepremičnina:

**Poslovni prostor, ki se nahaja v jugovzhodnem delu pritličja stavbe Tartinijevega gledališča Piran, na naslovu Kidričevo nabrežje 6, 6330 Piran, ident. št. stavbe 208, št. dela stavbe: 3, parc. št. 1102 k.o. 2630 Piran.**

**Poslovni prostor se oddaja za opravljanje gostinske dejavnosti - kavarne.**

**Skupna površina predmeta najema je 272,87 m<sup>2</sup>, od tega je površina notranjih prostorov 150,62 m<sup>2</sup> ter površina zunanje terase 122,25 m<sup>2</sup>.**

Poslovni prostor se oddaja brez opreme, opremo si mora zagotoviti najemnik sam.

Izklicna višina najemnine za poslovni prostor je skladno s 38. členom ZSPDLSL-1 določena na podlagi cenitve pooblaščenega cenilca in izvedenca gradbene stroke in znaša **3.458,00 EUR na mesec brez DDV.**

V izhodiščni najemnini za poslovni prostor niso vključeni:

- stroški za obratovanje (uporaba električne energije, poraba vode, telefonski stroški, ogrevanje, varovanje prostorov in ostali stroški uporabe), ki se določijo glede na dejansko porabo, kjer pa to ni mogoče, se stroški določijo na podlagi splošno veljavnih standardov;
- stroški uporabe stavbnega zemljišča v delu predmeta najema;
- stroški zavarovanj opreme najemnika;
- stroški za hrambo in odvoz smeti;
- stroški servisa gasilnikov in vzdrževanja protipožarnega sistema (naprava, pregled, povezava na gasilsko brigado in dežurni center).

Stroške iz prejšnjega odstavka bo najemnik poravnal na podlagi izstavljenih računov dobaviteljev, glede na evidentirano porabo pa števcu ali pa v skladu s pisnim sporazumom o načinu delitve stroškov,

ki ga bo sklenil z najemodajalcem (glede stroškov, kjer ni evidentirane porabe po števcu ali računi niso izstavljeni na ime najemnika).

V skladu z drugo točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21 – ZDOsk, 3/22, 29/22 – ZUOPDCE, 40/23 – ZDavPR-B, 122/23 in 104/24; v nadaljevanju ZDDV-1) se za najem poslovnih prostorov ne obračunava DDV, zato v zgoraj navedeni izklicni ceni najema ni upoštevan.

Poslovni prostor bo najemnik lahko prevzel v najem po izpolnitvi vseh pogojev za začetek veljavnosti najemne pogodbe - predvidoma v roku 30 dni po podpisu najemne pogodbe.

#### **1.4 Pravna podlaga**

Pri oddaji nepremičnine ki je predmet Javnega razpisa v najem, se bodo uporabljala določila:

- Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR),
- Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18),
- Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631),
- Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21 – ZDOsk, 3/22, 29/22 – ZUOPDCE, 40/23 – ZDavPR-B, 122/23 in 104/24).

#### **1.5 Vrsta pravnega posla**

Predmet Javnega razpisa je oddaja nepremičnine – poslovnega prostora v najem z javnim zbiranjem ponudb.

#### **1.6 Čas trajanja najema**

Poslovni prostor se oddaja v najem za določen čas pet (5) let.

#### **1.7 Drugi pogoji Javnega razpisa**

Na Javnem razpisu lahko sodelujejo, tj. oddajo ponudbe pravne in fizične osebe - samostojni podjetniki, ki imajo svoj sedež v Republiki Sloveniji ali v tujini (t.j. izven Republike Slovenije).

Pravne in fizične osebe - samostojni podjetniki, ki imajo svoj sedež v tujini in kateri ne morejo pridobiti listin, ki jih Javni razpis zahteva od pravnih in fizičnih oseb - samostojnih podjetnikov, ki imajo svoj sedež v Republiki Sloveniji, lahko predložijo listine od pristojnih organov in institucij v okviru svoje pravne ureditve, ki po vsebini in namenu nadomeščajo listine, ki jih Javni razpis zahteva od pravnih in fizičnih oseb - samostojnih podjetnikov, ki imajo svoj sedež v Republiki Sloveniji.

Na Javnem razpisu ne morejo sodelovati povezane osebe v smislu 51. člena ZSPDSLS-1.

Zainteresirani ponudniki lahko prošnje za dodatna pojasnila v zvezi z Javnim razpisom pošljejo po elektronski pošti na naslov: [info@avditorij.si](mailto:info@avditorij.si), s pripisom »Javni razpis za oddajo poslovnega prostora v Piranu«, do najkasneje (vključno) petega dne pred dnevom poteka roka za oddajo ponudb. Na vprašanja, ki bi prispela po izteku tega roka, organizator ni dolžan odgovoriti.

Organizator si pridržuje pravico, da, ne glede na ostala določila Javnega razpisa, brez katerih koli posledic zase in/ali za kogar koli v okviru katerega pooblastil nastopa:

- kadarkoli prekine ali ustavi postopek po Javnem razpisu brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti, ne da bi za to navedel razloge;
- kot najugodnejšega ponudnika po Javnem razpisu ne izbere nobenega od ponudnikov

(vključno ne tistega, ki bo ponudil najvišjo najemnino);

- kadarkoli popravi in/ali dopolni predlog najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa in v posledici ta popravljen in/ali dopolnjen predlog najemne pogodbe postane priloga Javnega razpisa, namesto prejšnjega;
- z izbranim najugodnejšim ponudnikom izvede končna pogajanja glede končne vsebine najemne pogodbe in izvedbe najemne pogodbe, pri čemer končna vsebina najemne pogodbe ne sme biti za najemnika ugodnejša od vsebine predloga najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa.

Vsak ponudnik vloga ponudbo po Javnem razpisu izključno na lastno tveganje in na lastne stroške. Javni razpis oz. njegova vsebina se obravnava kot celota (vključno s predlogom najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa). V primeru neskladja med vsebino predloga najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa in ostalo vsebino Javnega razpisa velja vsebina predloga najemne pogodbe.

Komisija ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo vsebovale ponujene najemnine za poslovni prostor, ponujenega programa slednjega, idejne zasnove ureditve poslovnega prostora vključno s teraso in izpolnjevale vseh zahtevanih drugih pogojev ter tistih ponudb, ki bi bile alternativne ali variantne ali pogojne ali kakorkoli drugače nedoločene.

Komisija ne bo upoštevala ponudbe, ki jo bo na Javni razpis oddal ponudnik (pravna ali fizična oseba), ki ima do Avditorija Portorož - Portorose ali do Občine Piran na dan roka za oddajo ponudb zapadle neporavnane finančne obveznosti. Ponudniki potrdilo o poravnanih zapadlih obveznostih do Avditorija Portorož - Portorose in do Občine Piran, priložijo svoji ponudbi.

Ponudbe, ki bodo prispele po poteku roka za oddajo ponudb ne bodo upoštevane in bodo neodprte vrnjene pošiljatelju.

## 2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA

### 2.1 Dejavnost

V poslovnem prostoru, ki je predmet Javnega razpisa, se bo opravljala gostinska dejavnost kavarne.

### 2.2 Dovoljenja in soglasja pristojnih organov

Katerakoli dovoljenja in/ali soglasja in/ali drugo od pristojnih organov in institucij, potrebna v skladu z veljavnimi predpisi za opravljanje dejavnosti najemnika, je dolžan pridobiti izključno najemnik na svoje stroške in na svoje tveganje.

### 2.3 Najemnina

Izklicna višina mesečne najemnine poslovnega prostora, ki je predmet Javnega razpisa, je bila določena na podlagi 38. člena ZSPDSLS-1 s strani pooblaščenega cenilca in izvedenca gradbene stroke Nevija Kavrečiča.

Najemnina, ki jo bo dolžan plačevati najemnik najemodajalcu iz naslova najema nepremičnine, je določena v neto znesku in jo bo dolžan najemnik plačevati najemodajalcu mesečno. Poleg neto določene najemnine, bo dolžan najemnik plačevati najemodajalcu tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve, kateri se v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi eventualno obračunavajo in plačujejo glede na višino najemnine določene v neto znesku, kakor tudi vse ostale morebitne, z obratovanjem povezane stroške.

Najemnina, določena v najemni pogodbi, se bo spreminjala enkrat letno skladno z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, brez sklepanja dodatkov k najemni pogodbi.

### 2.4 Varščina

Ponudniki morajo kot garancijo za resnost ponudbe pred oddajo ponudbe plačati varščino v **višini treh izklicnih mesečnih najemnin**, na podračun Avditorija Portorož – Portorose št. SI56 0110 0600 8346 388.

Izbranemu ponudniku vplačana varščina za resnost ponudbe s trenutkom sklenitve najemne pogodbe konvertira v garancijo za pravilno, popolno in pravočasno izpolnitev pogodbenih obveznosti.

Neizbranim ponudnikom, ki so sicer imeli popolne in pravilne ter pravočasno oddane ponudbe, bo varščina neobrestovana vrnjena na njihove poslovne račune v roku 45 dni od sklenitve pogodbe z izbranim ponudnikom.

Če izbrani ponudnik ne bi sklenil pogodbe v roku določenem v Javnem razpisu, bo organizator zadržal vplačano varščino za resnost ponudbe. Tak ponudnik izgubi pravico do najema poslovnega prostora, ki je predmet Javnega razpisa. V takem primeru lahko organizator v podpis pogodbo ponudi naslednjemu najugodnejšemu ponudniku. Navedena določila se smiselno uporabljajo tudi v primeru, ko naslednji najugodnejši ponudnik ne želi podpisati pogodbe.

V primeru nastanka škode na nepremičnini, ki je dana ponudniku v najem, se do višine varščine poračuna škoda, ki jo je utrpel organizator v zvezi s kršitvijo pogodbenih določil.

V primeru ugotovitve razlogov za uveljavljanje pogodbene kazni zaradi kršitve pogodbenih določil s strani ponudnika, ima organizator pravico zadržati znesek varščine, ki je enak zaračunani pogodbeni kazni.

Vplačana varščina kot garancija za pravilno, popolno in pravočasno izpolnitev pogodbenih obveznosti, se izbranemu ponudniku vrne v roku 30 dni po prenehanju pogodbenega razmerja oz. po podpisu zapisnika o vrnitvi nepremičnine. Pogoj za vračilo varščine je, da je na vrnjeni nepremičnini vzpostavljeno stanje kot ob prevzemu nepremičnine, da je ponudnik poravnal vse pogodbene obveznosti, vključno z obveznostmi iz naslova morebitnih pogodbenih kazni in obveznostmi do dobaviteljev energentov, ipd. Ponudniku se vrne neobrestovan in nevaloriziran znesek vplačane varščine, zmanjšan za morebitno neplačano pogodbeno kazen in stroške, ki jih je zaradi kršitev pogodbenih obveznosti s strani ponudnika imel organizator.

## **2.5 Vlaganja**

Poslovni prostor, ki je predmet Javnega razpisa bo oddan v najem v stanju, v kakršnem je, brez opreme, ki pripada aktualnemu najemniku. Izključna vrednost najemnine je določena upoštevaje stanje poslovnega prostora.

Organizator oddaja predmetni poslovni prostor na način, da izbrani najemnik zagotovi lastna finančna sredstva za morebitno potrebno usposobitev prostorov.

Morebitna vlaganja v prostor bosta najemodajalec in najemnik urejala z dodatkom k najemni pogodbi, in sicer za vlaganja, ki povečajo gradbeno vrednost poslovnega prostora.

Za dejansko izvedbo vseh vlaganj v poslovni prostor, razen tekočega vzdrževanja, bo dolžan najemnik predhodno pridobiti pisno soglasje najemodajalca.

Najemnik ne sme spreminjati namembnosti niti tlorisnih gabaritov poslovnega prostora ter je dolžan izvajati vsa morebitna vlaganja v poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja in šele po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca.

V zvezi z izvajanjem morebitnih vlaganj v poslovni prostor bo dolžan najemnik spoštovati vse veljavne gradbene in druge predpise.

## **2.6 Uporaba in vzdrževanje**

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati poslovni prostor v skladu z njegovim namenom in s skrbnostjo dobrega gospodarja. Vse stroške vzdrževanja in obratovanja nosi in trpi izključno najemnik.

## **2.7 Stroški obratovanja**

Najemnik je dolžan plačevati vse stroške kakorkoli povezane z uporabo in obratovanjem poslovnega prostora, vključno s stroškom nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

## **2.8 Zavarovanja za primer škode**

Najemodajalec bo zavaroval prostor za primer požara in izlitja vode. Najemnik je dolžan zavarovati svojo odgovornost do tretjih oseb in opremo v poslovnem prostoru.

## **2.9 Podnajem**

Najemnik ne sme oddati poslovnega prostora v podnajem. Kršitev te točke je razlog za takojšnjo odpoved (prekinitev) najemnega razmerja.

Pravni posel o oddaji poslovnega prostora, ki je predmet Javnega razpisa, v podnajem je ničen.

## **2.10 Požarni red**

Najemnik je sam dolžan skrbeti za požarno varnost najetega poslovnega prostora.

### 3. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE

#### 3.1 Jezik

Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem ali italijanskem jeziku.

#### 3.2 Veljavni predpisi

Pri oddaji stvarnega premoženja, ki je predmet Javnega razpisa, v najem se bodo uporabljala določila:

- Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR),
- Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18),
- Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631),
- Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21 – ZDOsk, 3/22, 29/22 – ZUOPDCE, 40/23 – ZDavPR-B, 122/23 in 104/24),
- ostalih veljavnih predpisov Republike Slovenije.

#### 3.3 Ogled poslovnega prostora

Za ogled poslovnega prostora, ki je predmet oddaje, se lahko zainteresirani ponudniki dogovorijo v tajništvu Avditorija Portorož - Portorose, in sicer po predhodnem dogovoru na telefonski št. 05/6766710 (Tajništvo).

Ogled poslovnega prostora bo možen v času trajanja Javnega razpisa, po predhodnem dogovoru.

#### 3.4 Ponudba, dopolnitve, spremembe

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na Javnem razpisu, mora svojo ponudbo predložiti na obrazcih, ki so priloga in sestavni del Javnega razpisa, z vsemi dokazili in prilogami, zahtevanimi v Javnem razpisu. Vsi obrazci morajo biti podpisani s strani ponudnika oz. osebe, ki je zakoniti zastopnik ponudnika, datirani in žigosani. Priloge, ki so sestavni del ponudbe, so navedene v točki predmetnega Javnega razpisa, označene »4. VSEBINA PONUDBE«.

Ponudbi mora biti priloženo dokazilo o plačani varščini za resnost ponudbe v višini treh izklicnih mesečnih najemnin, ki je določena za poslovni prostor skladno z Javnim razpisom.

Ponudbe morajo biti veljavne še 3 (tri) mesece od poteka roka za oddajo ponudb. Ponudnik sme oddano ponudbo spremeniti in/ali dopolniti ali umakniti do poteka roka za oddajo ponudb. Komisija ne bo upoštevala nobenih sprememb in/ali dopolnitev ali umika prejetih ponudb, izvedenih po poteku roka za oddajo ponudb.

Ponujena višina mesečne najemnine ne sme biti nižja od izklicne mesečne najemnine določene v Javnem razpisu. Pravočasno prispele ponudbe bo pregledala imenovana Komisija v skladu z Javnim razpisom.

V primeru, če bi Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba ne vsebuje ponujene najemnine in/ali ponujenega programa v skladu z Javnim razpisom in/ali ne izpolnjuje vseh zahtevanih drugih pogojev in/ali dokazila o vplačani varščini v višini treh izklicnih mesečnih najemnin, se šteje, da je ponudba nepopolna in nepravilna ter kot takšna izločena iz nadaljnjega obravnavanja, in je Komisija v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala.

V primeru pa, da bi Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba vsebuje ponujeno višino najemnine v skladu z Javnim razpisom ter je zanjo vplačana varščina, vendar pa bi bila ponudba, glede na Javni razpis, nepopolna, kar zadeva zahtevana listinska dokazila, bo Komisija takega ponudnika pozvala, da svojo ponudbo dopolni v roku treh delovnih dni od dneva prejema poziva za dopolnitev. Če pozvani ponudnik svoje ponudbe ne bo dopolnil v postavljenem roku, Komisija te ponudbe v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala.

Poziv na dopolnitev ponudbe Komisija pošlje prek e-pošte ali mobilnega telefona, ki sta navedena med kontaktnimi podatki ponudnika na Ponudbenem obrazcu. V primeru, da med kontaktnimi podatki ni navedena e-pošta ali telefonska številka ponudnika, Komisija ponudnika ne bo pozvala na dopolnitev.

V kolikor se s sklepom izbranim ponudnikom ne sklene pogodba o najemu poslovnega prostora oz. prvo izbrani ponudnik odstopi od podpisa pogodbe, se lahko s sklepom o ugotovitvi novih dejstev, poslovni prostor odda drugemu najugodnejšemu ponudniku.

## 4. VSEBINA PONUDBE

Da se bo ponudba štela za popolno in jo bo Komisija obravnavala, mora biti ponudba oddana v vsebini oz. obliki in s prilogami, kot sledi:

### 1. Dokumentacija in listine v skladu z Javnim razpisom

Ponudba (ponudbeni obrazec), priloge ponudbe in zahtevana dokazila morajo biti izpolnjeni v skladu z Javnim razpisom. Ponudba in predlog najemne pogodbe morata biti parafirana s strani zakonitega zastopnika ponudnika, z vsemi dokazili in prilogami v skladu z Javnim razpisom.

### 2. Ponudba

Ponudba – ponudbeni obrazec je priloga Javnega razpisa in mora biti v celoti izpolnjena, na vsaki strani parafirana ter žigosana in podpisana s strani zakonitega zastopnika ponudnika.

### 3. Soglasje glede najemne pogodbe

Predlog najemne pogodbe mora biti na zadnji strani parafiran in ožigosan, s čimer ponudnik potrjuje, da soglaša s predlagano vsebino najemne pogodbe in da jo bo podpisal v obliki notarsko izvršljivega zapisa najkasneje v osmih dneh po pozivu.

### 4. Dokazila o pravnem statusu ponudnika

- za pravne osebe: izpisek iz sodnega registra, v katerem je ponudnik vpisan, ki ni starejši od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe,
- za samostojne podjetnike posameznike: izpisek iz uradne evidence, v katerem je ponudnik vpisan, ki ni starejši od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe.

### 5. Potrdilo Finančnega urada Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih

Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih ponudnika izdano s strani Finančnega urada Republike Slovenije ne sme biti starejše od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe.

### 6. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe

Dokazilo, da je ponudnik pred oddajo ponudbe plačal varščino za resnost ponudbe v zahtevani višini skladno z Javnim razpisom.

### 7. Program izvedbe dejavnosti

Ponudnik mora ponudbi priložiti Program izvedbe dejavnosti, ki jo bo izvajal v poslovnem prostoru, ki je predmet Javnega razpisa.

### 8. Grafična idejna rešitev ureditve nepremičnine

Ponudnik mora ponudbi priložiti celovito Grafično idejno rešitev ureditve poslovnega prostora vključno z zunanjo teraso, ki je predmet Javnega razpisa.

### 9. Reference ponudnika in potrdilo o poravnanih obveznostih

Ponudnik ponudbi priloži svoje dosedanje reference na področju izvajanja gostinske dejavnosti in potrdili o poravnanih vseh zapadlih obveznostih do Avditorija Portorož-Portorose in do Občine Piran, ki nista starejši od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe.

## 5. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB

### 5.1 Oddaja ponudb

Ponudniki so dolžni predložiti ponudbe za poslovni prostor, ki je predmet tega Javnega razpisa (vključno s potrdilom o plačani varščini za resnost ponudbe), v zaprti ovojnici z oznako:

**»NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAJEM, poslovni prostor v Piranu«**

in sicer na naslov: Avditorij Portorož – Portorose, Senčna pot 8 a, 6320 Portorož, **najpozneje do 02.03.2026 do 12.00 ure, ne glede na čas oddaje po pošti.**

Na ovojnici mora biti naveden naziv in naslov ponudnika. Ponudbe lahko ponudniki v roku za oddajo ponudb oddajo po pošti ali osebno v Tajništvu Avditorija Portorož - Portorose, Senčna pot 8 a, 6320 Portorož, vsak delovni dan od 8.00 do 15.00 ure.

Ponudbe, ki bi na sedež organizatorja prispele po poteku roka za oddajo ponudb, ne bodo upoštevane in bodo neodprte vrnjene pošiljatelju.

### 5.2. Odpiranje ponudb

Odpiranje ponudb prispelih v roku za oddajo ponudb bo javno, in bo potekalo **dne 03.03.2026, s pričetkom ob 9.00 uri**, na naslovu: Avditorij Portorož - Portorose, Senčna pot 8 a, 6320 Portorož, v rdeči dvorani.

Odpiranje bo vodila Komisija, ki je pristojna za izvedbo tega javnega razpisa.

Predstavniki ponudnikov, ki niso zakoniti zastopniki ponudnika, in želijo sodelovati pri odpiranju ponudb, morajo imeti pisno pooblastilo zakonitega zastopnika ponudnika. Nepooblaščen predstavniki ponudnikov ne morejo opravljati dejanj, ki pomenijo zastopanje ponudnika pri odpiranju ponudb.

## 6. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

### 6.1 Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika so:

MERILO	TOČKE
1. Ponujen neto znesek mesečne najemnine za najem predmetne nepremičnine – t.j. znesek mesečne najemnine brez pripadajočega DDV oziroma morebitnih drugih davkov in javnih dajatev v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi	do 70 točk
2. Program izvedbe dejavnosti v nepremičnini skladno s pogoji Javnega razpisa	do 20 točk
3. Idejna – celostna podoba ureditve nepremičnine (notranji prostori, vključno s teraso)	do 10 točk
SKUPAJ	do max 100 točk

Komisija bo vse ponudbe, ki bodo prispele pravočasno in bodo izpolnjevale vse razpisne pogoje, ocenila na podlagi navedenih meril, in ponudbe ponudnikov razvrstila ob upoštevanju postavljenih meril za izbiro najugodnejšega ponudnika, v skladu z rezultati po naslednji formuli:

$$\frac{N_p \times 70}{N_{\max}} = T_n$$

$$\frac{P_p \times 20}{P_{\max}} = T_p$$

$$\frac{I_p \times 10}{I_{\max}} = T_i$$

$$T = T_n + T_p + T_i$$

- $N_p$  = ponujena neto najemnina
- $N_{\max}$  = najvišja ponujena neto najemnina
- $P_p$  = točke ponujenega programa
- $P_{\max}$  = najvišje točkovani ponujen program
- $I_p$  = točke idejne ureditve
- $I_{\max}$  = najvišje točkovana idejna ureditev
- $T_n$  = dobljene točke za ponujeno neto najemnino
- $T_p$  = dobljene točke za ponujen program
- $T_i$  = dobljene točke za idejno ureditev
- $T$  = vse dobljene točke

Komisija bo ponujen program ( $P_p$ ) točkovala od 1 do 20 točk, kjer bo 20 točk namenila ponudniku, ki bo mnenju komisije ponudil najboljši program izvedbe dejavnosti. V primeru, da ima več ponudnikov primerljiv ponujen program, jih lahko komisija pri tem merilu oceni z istim številom točk.

Komisija bo ponujeno idejno ureditev ( $I_p$ ) točkovala od 1 do 10 točk, kjer bo 10 točk namenila ponudniku, ki bo mnenju komisije predlagal najboljšo idejno ureditev poslovnega prostora in zunanje terase. V primeru, da ima več ponudnikov primerljivo idejno ureditev, jih lahko komisija pri tem merilu oceni z istim številom točk.

Za najugodnejšega ponudnika bo izbran ponudnik, ki bo izpolnjeval vse razpisane pogoje in bo dosegel najvišje število točk po zgornjih merilih.

V primeru, če bi dva ali več ponudnikov, ki sta/so oddali ponudbo, dosegla enako najvišje število točk, bo komisija z njima oziroma z njimi izvedla neposredna pogajanja in bo po izvedenih neposrednih pogajanjih za najugodnejšega ponudnika izbrala tistega, ki bo ponudil končno najvišjo neto najemnino. V okviru pogajanj se ponujena neto najemnina viša najmanj za znesek 100,00 EUR.

## **6.2 Izbira najugodnejšega ponudnika**

Ponudniki bodo o izbranem najugodnejšem ponudniku obveščeni v roku 20 dni po poteku roka za oddajo ponudb.

Na podlagi sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika bo dolžan izbrani ponudnik v roku 8 dni od dneva poziva skleniti najemno pogodbo za najem poslovnega prostora, sicer se bo štelo, da je od ponudbe odstopil v nasprotju s pogoji Javnega razpisa, z vsemi posledicami v skladu z Javnim razpisom.

Pogodba o najemu poslovnega prostora se sklepa v obliki notarskega zapisa s klavzulo neposredne izvršljivosti.

Stroške sklenitve pogodbe pri notarju krije izbrani ponudnik oz. najemnik.

## **6.3 Varščina po opravljenem postopku izbire najugodnejšega ponudnika**

Varščina, ki jo vplača ponudnik za izkazovanje resnosti svoje ponudbe se:

- izbranemu ponudniku ne vrača, ta se s trenutkom izbire konvertira v varščino za pravilno, popolno in pravočasno izpolnjevanje ponudnikovih oz. najemnikovih obveznosti po sklenjeni najemni pogodbi in se najemniku neobrestovana in nerevalorizirana vrne ob zaključku najemnega razmerja ob pogoju normalne uporabe poslovnega prostora, s katero ni prišlo do nikakršne škode v poslovnem prostoru, neizbranim ponudnikom, ki so sicer imeli popolne in pravilne ter pravočasno oddane ponudbe, pa se varščina neobrestovana vrne na njihove poslovne račune v roku 45 dni od sklenitve pogodbe z izbranim ponudnikom,
- izbranemu najugodnejšemu ponudniku, ki iz neopravičljivih razlogov ne bi sklenil najemne pogodbe v roku v skladu z Javnim razpisom, ne vrača. Varščino Avditorij Portorož - Portorose zadrži.

## 7. OPIS NEPREMIČNINE

Predmet oddaje po Javnem razpisu je nepremičnina - poslovni prostor, ki se nahaja v jugovzhodnem delu pritličja stavbe Tartinijevega gledališča Piran, na naslovu Kidričevo nabrežje 6, 6330 Piran, ident. št. stavbe 208, št. dela stavbe: 3, parc. št. 1102 k.o. 2630 Piran. Poslovni prostor se oddaja za opravljanje gostinske dejavnosti - kavarne.

Skupna površina predmeta najema je 272,87 m<sup>2</sup>, od tega je površina notranjih prostorov 150,62 m<sup>2</sup> ter površina zunanje terase 122,25 m<sup>2</sup>.

### Koristna površina nepremičnine

Notranji del:

Predprostor	34,74 m <sup>2</sup>
Vmesni podest	6,35 m <sup>2</sup>
Barski prostor	50,90 m <sup>2</sup>
Priročno skladišče	3,65 m <sup>2</sup>
Podest	20,31 m <sup>2</sup>
Vmesni podest	6,32 m <sup>2</sup>
Podest	7,37 m <sup>2</sup>
WC ženske	5,52 m <sup>2</sup>
WC moški	5,41 m <sup>2</sup>
WC osebje	3,64 m <sup>2</sup>
WC snažilka	3,15 m <sup>2</sup>
Skladišče	3,25 m <sup>2</sup>

---

Notranji del **150,61 m<sup>2</sup>**

Terasa ob lokalu:

14,75 x 2,00 + 5,75 x 4,90 + 10,50 x 6,15      **122,25 m<sup>2</sup>**

---

**SKUPAJ 272,87 m<sup>2</sup>**

=====

### Lega poslovnega prostora

Poslovni prostor leži v pritličju stavbe, delno dvignjeno nad teren, z orientacijo proti vzhodu in jugu.



Pogled na stavbo Tartinijevo gledališče s teraso poslovnega prostora



Stavba gledališča Piran s tendami nad terasami-spodnja stavba na fotografiji

## 8. PRILOGE

1. Ponudbeni obrazec
2. Predlog najemne pogodbe
3. Izjava - soglasje za obdelavo osebnih podatkov
4. Izjava o nepovezanih osebah