



Univerza na Primorskem, Titov trg 4, Koper, na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in spremembe, ZSPDSLS-1) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18, Uredba) objavlja

### **3. JAVNO ZBIRANJE PONUDB za oddajo poslovnega prostora v najem**

#### **I. PREDMET ODDAJE**

Predmet oddaje z javnim zbiranjem ponudb je poslovni prostor s teraso, v stavbi članice Univerze na Primorskem, Fakultete za turistične študije – Turistica (UP FTŠ Turistica), v Portorožu, Obala 11a, stoječe na parceli 1093/56 k. o. Portorož. Poslovni prostor se nahaja v 1. nadstropju stavbe št. 6983 k. o. Portorož, ki v naravi predstavlja gostinski obrat - bar v izmeri 99,87 m<sup>2</sup> z odprto teraso pred poslovnim prostorom v izmeri 228,52 m<sup>2</sup>.

Poslovni prostor je delno opremljen za opravljanje gostinske dejavnosti z osnovno opremo. Poslovni prostor bo oddan po načelu videno – najeto, zato morebitne reklamacije po sklenitvi pogodbe ne bodo upoštevane. Najnižja ponudbena izhodiščna cena – najemnina za poslovni prostor znaša 459,20 EUR/mesec.

Postopek oddaje 3. javnega zbiranja ponudb je urejen skladno s 64. členom ZSPDSLS-1 v povezavi s 53. členom ZSPDSLS-1, ki določa, da če je postopek prodaje neuspešen, se lahko v obdobju do izteka veljavnosti ceno izvede ponovni postopek javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, v katerem se izklicna vrednost ali izhodiščna vrednost zniža za največ 30 odstotkov od ocenjene vrednosti. Ker je bilo 2. javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem neuspešno in, ker je na podlagi cenitvenega poročila pooblaščenega cenilca Vojka Ludviga iz Izole mesečna najemnina oddaje nepremičnine ocenjena na 656,00 eurov, je izhodiščna cena v tem postopku določena v višini 459,20 eurov/mesec.

#### **II. POGOJI PRIJAVE**

Na razpis se lahko prijavijo pravne in fizične osebe - samostojni podjetniki, ki so registrirane za opravljanje gostinske dejavnosti.



Prijava mora vsebovati naslednje podatke, dokazila in priloge:

1. izpolnjen prijavni obrazec z jasnim opisom ponudbe in vsemi prilogami:
  - Priloga 1: izjava o sprejemanju in soglašanju z razpisnimi pogoji ter resničnostjo posredovanih podatkov,
  - Priloga 2: opis ponudbe hrane in pijače ter strokovnost strežnega osebja,
  - Priloga 3: informativni cenik hrane in pijače za študente in zaposlene,
  - Priloga 4: parafiran osnutek najemne pogodbe s čimer ponudnik izkazuje, da je seznanjen z vsebino pogodbe,
2. dokazila glede registracije za opravljanje gostinske dejavnosti:
  - za pravne osebe: odločbo o vpisu v register oz. izpisek iz sodnega registra, ki ni starejši od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe,
  - za samostojne podjetnike: obrtno dovoljenje oz. priglavitveni list oz. izpis iz evidence AJPEŠ-a,
3. potrdilo Finančne uprave Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih, ki ni starejše od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe,
4. dokazila o zagotovljenih finančnih sredstvih: bančno potrdilo o solventnosti, ki dokazuje, da ponudnik v zadnjih 12 mesecih ni imel blokiranih računov, ki ni starejše od 30 dni glede na dan oddaje ponudbe (v kolikor ima ponudnik več računov, je potrebno dostaviti potrdilo za vse račune),
5. dokazilo o vplačani varščini v višini dveh izhodiščnih mesečnih najemnin na transakcijski račun UP FTŠ Turistice, TRR SI56 0110 0600 0005 649 pri UJP Koper, s pripisom »Varščina za poslovni prostor«.

### III. POGOJI NAJEMA

Najemnina za poslovni prostor bo določena na podlagi ponudbe ponudnika, ki bo kot najugodnejši izbran v tem postopku javnega zbiranja ponudb. V skladu z 2. točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS št. 13/11 – UPB3 in spremembe) se za najem poslovnih prostorov ne obračunava DDV. Plačilo najemnine v določenem roku je bistvena sestavina najemne pogodbe.

Najemnina se bo letno usklajevala z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji, v kolikor se ta poveča za več kot 4% na letni ravni. Najemnina in druge pogodbene finančne obveznosti zapadejo v plačilo v 8 dneh po izstavitvi računa.

Najemnika bremenijo vsi stroški pridobivanja ustreznih dovoljenj za obratovanje in poslovanje ter vse davčne dajatve. Vsi obratovalni stroški (poraba električne energije, poraba vode, stroški interneta, odvoz smeti, stroški čiščenja in rednega vzdrževanja, stroški zavarovanja in drugi stroški povezani s poslovnim prostorom) so breme najemnika. Zavarovalne police, ki jih sklepa najemnik in so vezane na poslovni prostor morajo biti vinkulirane v korist UP FTŠ Turistice.



Najemnik mora na lastne stroške redno vzdrževati najete poslovne prostore. Pred vsakim posegom, ki presega redna vzdrževalna dela, mora pridobiti pisno soglasje najemodajalca. Najemnik ni upravičen do povrnitve vlaganj v poslovni prostor in opremo, razen če to ni vnaprej dogovorjeno.

Gostinska ponudba v poslovnem prostoru mora zajemati ponudbo primernih hladnih jedi ter prigrizkov, toplih in hladnih brezalkoholnih pijač in napitkov ter sladic.

Obratovalni čas poslovnega prostora bo moral biti znotraj delovnega časa UP FTŠ Turistice, od ponedeljka do petka med 07:30 in najmanj do 17:00, v soboto in nedeljo pa praviloma med 8:00 in 13:00 uro. Najemnik bo lahko s soglasjem obratoval v drugačnih dnevni terminih v okviru predpisov. Izbrani ponudnik bo moral upoštevati pravila hišnega reda objekta, kjer se nahaja poslovni prostor, ki je predmet najema.

Najemna pogodba bo sklenjena v obliki notarskega zapisa, in sicer za določen čas 1 leta z možnostjo podaljšanja. Stroške notarskega zapisa plača najemnik. Najemnik je dolžan pričeti z opravljanjem dejavnosti v roku 30 dni od sklenitve najemne pogodbe oz. po dogovoru.

#### IV. MERILA ZA OCENITEV PONUDB

Komisija bo prispele ponudbe ocenila po sledečih kriterijih:

Področje	Ocenjevanje	Točke
Obseg in kakovost podane ponudbe (do 20 točk)	Ponudnik bo v svoji ponudbi nudil dnevno vsaj 3 različne hladne jedi oz. prigrizke	20 točk
Višina ponujene mesečne najemnine (do 50 točk)	Iz ponudbe je razvidna višina ponujene mesečne najemnine, ki je enaka ali višja od izhodiščne vrednosti	Ponudnik, ki ponudi najvišjo najemnino za poslovni prostor prejme 50 točk, ostali ponudniki prejmejo sorazmerno nižje število točk (glede na to, za koliko % je bila ponudba posameznega ponudnika nižja od najvišje ponujene)
Reference ponudnika (do 30 točk)	Iz ponudbe je razvidno, da je ponudnik v preteklosti že izvajal (upravljal, vodil) finančno uspešno prehrambeno gostinsko dejavnost	Doba izvajanja (upravljanja, vodenja) gostinske dejavnosti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- do 5 let (10 točk)</li> <li>- od 6 do 10 let (20 točk)</li> <li>- nad 10 let (30 točk)</li> </ul>



Skupno je mogoče doseči največ 100 točk. Poslovni prostor se odda ponudniku z največjim številom zbranih točk. Če bosta dva ponudnika prejela enako število točk, bo izbran ponudnik, ki bo ponudil višjo mesečno najemnino za poslovni prostor. V primeru, da dva ali več ponudnikov doseže enako število točk in ponudita enako visoko najemnino, bo komisija izvedla dodatna pogajanja o višini najemnine.

## **V. NAVODILA ZA PRIPRAVO PONUDBE**

Prijava na razpis mora biti izdelana v slovenskem jeziku, izključno na obrazcih, ki so sestavni del tega razpisa in mora vključevati vsa dokazila.

Ponudbe pod izhodiščno mesečno najemnino, nepopolne in nepravočasne prijave, nepravilno označene prijave ter sestavljene v nasprotju z razpisnimi pogoji, ne bodo upoštevane. Ponudbe morajo biti veljavne najmanj 60 dni po izteku roka za oddajo.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Ponudniki morajo najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla podati izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem v smislu kot ga določa sedmi odstavek 51. člena ZSPDSLS-1, ki kot povezane osebe šteje:

- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do kateregakoli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravno osebo, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- drugo osebo, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezana s članom komisije ali cenilcem, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

## **VI. ROK IN NAČIN PREDLOŽITVE PONUDB**

Predlagatelji morajo ponudbo oddati bodisi po pošti kot priporočeno pošiljko najpozneje do 2.11.2022 (datum poštnega žiga) na naslov UP FTŠ Turistica, Obala 11 a, 6320 Portorož ali jo do navedenega datuma osebno dostaviti v času uradnih ur v tajništvo UP FTŠ Turistice, Obala 11 a, Portorož.



Ponudbe morajo biti oddane v zaprti ovojnici, z oznako na sprednji strani »Javni razpis – ne opiraj«, na hrbtni strani pa mora biti naveden točen naziv in naslov prijavitelja.

Ponudbe bo pregledala in ocenila komisija na podlagi presoje meril, ki so navedena v IV. točki tega zbiranja ponudb. Pri izbiri najugodnejšega ponudnika bodo upoštevane le ponudbe, ki bodo prispele pravočasno in bodo izpolnjevale vse razpisne in navedene pogoje. Ponudbe, ki bodo prispele po predpisanem roku (nepravočasne ponudbe) ter pravočasne, vendar nepopolne ponudbe, bo komisija izločila in o tem obvestila ponudnika. Ne glede na navedeno lahko ponudnik, ki je oddal ponudbo, ki vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.

Če ponudnik umakne vloženo ponudbo, najemodajalec zadrži njegovo varščino.

## **VII. DATUM ODPIRANJA PONUDB**

Javno odpiranje ponudb se bo opravilo dne 7.11. 2022 ob 9.00 uri v sejni sobi UP FTŠ Turistice (4. nadstropje) na naslovu Obala 11a, 6320 Portorož. Prispere ponudbe bo obravnavala komisija imenovana s sklepom dekana št. [126-033/22](#) z dne 26.9.2022. Ponudbe se bodo odpirale in obravnavale po vrstnem redu, po katerem so bile predložene.

Predstavniki ponudnikov – pravnih oseb, ki bodo prisotni na javnem odpiranju ponudb, morajo pred pričetkom odpiranja ponudb komisiji izročiti pisna pooblastila za sodelovanje na javnem odpiranju in ji izročiti na vpogled osebni dokument s fotografijo. Ponudniki – fizične osebe, pa morajo komisiji pred pričetkom odpiranja ponudb izročiti na vpogled osebni dokument s fotografijo.

V primeru, da se na dan odpiranja ponudb, zaradi nepredvidljivega razloga komisija ne more sestati, se določi nov datum odpiranja ponudb, ki bo objavljen na spletni strani UP in UP FTŠ Turistice, in sicer pod objavo predmetnega javnega zbiranja ponudb.

## **VIII. IZID RAZPISA**

Ponudniki bodo o (ne-)izbiri oz. nadaljevanju postopka obveščeni najkasneje v roku 15 dni od dneva odpiranja ponudb. Ponudniku, ki ni bil izbran za najugodnejšega ponudnika, bo varščina brez obresti vrnjena v roku 30 dni od sklenitve pogodbe z izbranim ponudnikom.

Z izbranim ponudnikom se sklene najemna pogodba v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika. V kolikor najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v dogovorjenem roku, varščina zapade v



korist UP FTŠ Turistice in se sklenitev pogodbe ponudi naslednjemu najugodnejšemu ponudniku.

Varščina izbranega ponudnika, s katerim bo sklenjena najemna pogodba, se bo upoštevala kot garancija za pravočasno in pravilno izpolnitev obveznosti najemnika iz najemne pogodbe. Plačana varščina se bo izbranemu ponudniku, brez obresti poračunala ob prenehanju najemne pogodbe za morebitno nastalo škodo na opremi in prostoru, ki niso posledica normalne rabe ter za morebitno neplačano najemnino ali stroške.

## **IX. DRUGI POGOJI RAZPISA**

UP FTŠ Turistica si pridržuje pravico da, ne glede na ostala določila javnega zapisa, brez kakršnih koli posledic zase in/ali za kogarkoli v okviru katerega pooblastil nastopajo:

- kadarkoli do izteka roka za prijavo popravi in/ali dopolni predlog najemne pogodbe v razpisni dokumentaciji,
- ne izbere nobenega od ponudnikov in kadarkoli do sklenitve najemne pogodbe ustavi postopek oddaje nepremičnin in sklenitev pravnega posla in ponudnikom vrne vplačano varščino,
- z izbranim najugodnejšim ponudnikom izvede končna pogajanja glede končne vsebine in izvedbe najemne pogodbe, pri čemer končna vsebina najemne pogodbe ne sme biti za najemnika ugodnejša od vsebine predloga najemne pogodbe v razpisni dokumentaciji,
- po prejemu ponudb z izbranimi ponudniki izvede dodatna pogajanja,
- v primeru zavrnitve sklenitve najemne pogodbe s strani najugodnejšega ponudnika, zadrži vplačano varščino in/ali sklenitev pogodbe ponudi naslednjemu najugodnejšemu ponudniku ali pa prekine postopek oddaje poslovnega prostora v najem.

## **X. RAZPISNA DOKUMENTACIJA**

Razpisna dokumentacija je od dneva objave do izteka roka za oddajo ponudb dosegljiva na spletni strani [www.turistica.si](http://www.turistica.si) in [www.upr.si](http://www.upr.si). Za dodatne informacije v zvezi z razpisom lahko zainteresirani v času med 08.00 in 12.00 uro pokličejo doc. dr. Dejana Palisko na tel. št. 05 617 70 21, elektronski naslov: [info@fts.upr.si](mailto:info@fts.upr.si). Ogled poslovnega prostora je možen po predhodnem dogovoru.

Številka: \_\_-330/2022

Datum: 26.9.2022



prof. dr. Klavdija Kutnar,  
rektorica Univerze na Primorskem  
po pooblastilu št. 1143-24/2022 z dne 16.5.2022,  
doc. dr. Marijana Sikošek, dekanja UPFEŠ  
Turistice

