



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 in spletni strani Občine Piran 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

Elektronski naslov: 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 m², od tega je površina notranjih prostorov 150,62 m² ter površina zunanje terase 122,25 m².

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

Izključna 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, 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 neobrestovano 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. Pogoji 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 najemnín, 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 najemnín, 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, **naipozneje 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 m², od tega je površina notranjih prostorov 150,62 m² ter površina zunanje terase 122,25 m².

Koristna površina nepremičnine

Notranji del:

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

Notranji del **150,61 m²**

Terasa ob lokalu:

14,75 x 2,00 + 5,75 x 4,90 + 10,50 x 6,15 **122,25 m²**

SKUPAJ 272,87 m²

=====

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

PONUDBENI OBRAZEC

V skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora na naslovu Kidričevo nabrežje 6, 6330 Piran, ident. št. stavbe 208, št. dela stavbe: 3, parc. št. 1102 k.o. 2630 Piran, v najem z javnim zbiranjem ponudb, ki je bil objavljen na spletni strani www.avditorij.si in spletni strani Občine Piran www.piran.si, dne 13.02.2026 (v nadaljevanju: Javni razpis), dajemo Avditoriju Portorož – Portorose naslednjo

PONUDBO ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA V PIRANU

I. PODATKI O PONUDNIKU

Naziv oz. Ime ponudnika	
Sedež oz. Naslov ponudnika	
Poštna številka in pošta	
Matična številka	
Id. št. za DDV	
Številka transakcijskega računa	
Banka	
Telefon	
Mobilni telefon	
Naslov elektronske pošte	
Pooblaščen oseba za podpis pogodbe — zakoniti zastopnik ponudnika	
Funkcija osebe, pooblaščen za podpis najemne pogodbe v prilogi	
Kontaktna oseba pooblaščen za razlago ponudbe	
Telefonska številka kontaktne osebe pooblaščen za razlago ponudbe	
Elektronski naslov kontaktne osebe pooblaščen za razlago ponudbe	

Informacije o obdelavi osebnih podatkov

Avditorij Portorož – Portorose ravna z osebnimi podatki odgovorno in v skladu s Splošno uredbo o varstvu osebnih podatkov (GDPR) in veljavnim Zakonom o varstvu osebnih podatkov. Osební podatki ponudnika so potrebni za namen sklenitve pogodbe ter izvajanje zakonodaje (ZSPDSLS-1). Podatek o telefonski številki in e-naslovu ni obvezen, je v pomoč za namen komuniciranja v postopku pred sklenitvijo pogodbe, vendar v primeru nepopolne ponudbe, ponudnik ne bo pozvan k dopolnitvi ponudbe, če ne bo posredoval teh podatkov in bo njegova ponudba izločena iz postopka kot nepopolna.

IV. Pod kazensko in materialno odgovornostjo IZJAVLJAMO, DA:

- imamo ustrezno registracijo za opravljanje dejavnosti, ki je predvidena v Javnem razpisu in za katero smo oddali ponudbo,
- razpolagamo s potrebno opremo in delovno silo za opravljanje dejavnosti,
- soglašamo in sprejemamo vse pogoje iz Javnega razpisa,
- soglašamo z vsebino predloga najemne pogodbe in v potrditev tega prilagamo predlog najemne pogodbe parafiran in žigosan na zadnji strani,
- so vsi v naši ponudbi navedeni podatki popolni in verodostojni,
- v skladu s 13. členom Splošne uredbe o varstvu osebnih podatkov dovoljujemo Avditoriju Portorož - Portorose uporabo naših osebnih podatkov za namen izvedbe postopka in obravnavo vloge. V primeru, da bo naša ponudba sprejeta, dovoljujemo, da se bodo zbrali in obdelovali tudi osebni podatki za namen sklenitve in izvedbe pogodbe,
- nimamo neporavnanih zapadlih obveznosti do Avditorija Portorož – Portorose in/ali do Občine Piran.

V _____, dne _____

(ime in priimek)

(žig)

(funkcija)

(podpis)

V. PRILOGE PONUDBENEGA OBRAZCA (PONUDBE)

1. Dokazilo o pravnem statusu ponudnika
2. Potrdilo Finančne uprave Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih
3. Kratka predstavitev dosedanje dejavnosti ponudnika ter reference ponudnika (obrazec pripravi ponudnik)
4. Program ponudnika
5. Slikovno gradivo oz. idejna rešitev predvidene ureditve poslovnega prostora in zunanje terase, ki je predmet Javnega razpisa
6. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe
7. Na zadnji strani parafiran in žigosan predlog najemne pogodbe
8. Potrdilo o poravnanih zapadlih obveznostih do Avditorija Portorož-Portorose in do Občine Piran

PREDLOG NAIEMNE POGODBE

AVDITORIJ PORTOROŽ – PORTOROSE, Senčna pot 8, 6320 Portorož,

ki ga zastopa direktor Borut Bažec

matična številka: 5279127000

ID za DDV: SI24278564

(v nadaljevanju: **najemodajalec**)

in

_____,
ki ga zastopa _____

matična številka: _____

davčna številka: _____

transakcijski račun: _____

(v nadaljevanju: **najemnik** in skupaj z najemodajalcem tudi: **pogodbeni stranki**)

sklepata na podlagi določb 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) ter v skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora v najem z javnim zbiranjem ponudb z dne _____ in ponudbe najemnika z dne _____, naslednjo

**POGODBO
O NAJEMU POSLOVNEGA PROSTORA**
(v nadaljevanju: pogodba)

UVOD

Javni razpis

1. Na Javnem razpisu za oddajo nepremičnine - poslovnega prostora v Piranu, v najem z javnim zbiranjem ponudb (nadaljevanju: Javni razpis), je bil najemnik izbran za najugodnejšega ponudnika za pridobitev v najem naslednje nepremičnine:
 - usposobljen poslovni prostor v Piranu, na naslovu Kidričevo nabrežje 6, 6330 Piran, ki se nahaja v jugovzhodnem delu pritličja stavbe Tartinijevega gledališča Piran, ident. št. stavbe 208, št. dela stavbe: 3, stoječe na parc. št. 1102 k.o. 2630 Piran, v skupni izmeri 272,87 m², za opravljanje gostinske dejavnosti – kavarne.

Poslovni prostor se odda za ponujeno mesečno neto najemnino v višini _____ EUR.

PREDMET

Izročitev Nepremičnine v najem

2. Z začetkom veljavnosti te pogodbe najemodajalec odda najemniku, najemnik pa prevzame v najem poslovni prostor, v pravnem in dejanskem stanju v kakršnem bo nepremičnina obstajala na dan začetka veljavnosti te pogodbe, vse v skladu in pod pogoji kot določa ta pogodba.
3. Šteje se, da je najemodajalec izročil najemniku poslovni prostor v najem, ko bosta pogodbeni stranki podpisali zapisnik o izročitvi in prevzemu poslovnega prostora v najem (v nadaljevanju: primopredajni zapisnik).

4. S podpisom primopredajnega zapisnika in najemne pogodbe se najemnik odpoveduje vsem svojim morebitnim pravicam, ugovorom in zahtevkom zoper najemodajalca, kakorkoli v zvezi s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine, kakršno obstoji na dan podpisa primopredajnega zapisnika oz. bo nastalo po dnevu podpisa primopredajnega zapisnika.

Dovoljene dejavnosti

5. Najemnik sme v poslovnem prostoru opravljati gostinsko dejavnost – kavarne.

Dovoljenja in soglasja

6. Katerakoli dovoljenja in/ali soglasja in/ali drugo od pristojnih organov in institucij potrebno v skladu z veljavnimi predpisi za opravljanje dejavnosti najemnika v poslovnem prostoru je dolžan pridobiti izključno najemnik, na svoje stroške in na svoje tveganje in s tem v zvezi najemodajalec ne prevzema nobenih obveznosti in/ali odgovornosti.

Obratovanje

7. Dejavnost v poslovnem prostoru v skladu s to pogodbo je dolžan najemnik opravljati nepretrgano, v celotnem obdobju veljavnosti te pogodbe. V izogib dvomu sta pogodbeni stranki s tem v zvezi sporazumni, da v obdobju izvajanja obsežnejših vlaganj v poslovni prostor (v okviru gradbenega ali funkcionalnega preurejanja oz. obnove,...), sme najemnik začasno ustaviti izvajanje dejavnosti, vendar zgolj po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca in za obdobje, v katerem bi dober strokovnjak lahko izvedel ta vlaganja, pri čemer navedena začasna ustavitev ne vpliva na tok najemnega razmerja in obveznosti najemnika določene v tej pogodbi.
8. Najemnik je dolžan opravljati svojo poslovno dejavnost v poslovnem prostoru, ki je predmet najema, v skladu z veljavnimi predpisi.
9. Najemnik mora dejavnost, ki jo opravlja v poslovnem prostoru, opravljati tako, da izvajanje te dejavnosti ustreza kvaliteti v skladu z veljavnimi standardi in normami ter zagotavlja veljaven ugled poslovnega prostora.
10. Najemnik mora ves čas najema skrbeti za izvajanje veljavnih predpisov in mora morebitne nepravilnosti, ki jih ugotovijo pristojni organi takoj oziroma v danem roku odpraviti, tako da ne poslabša ugleda najemodajalca.

NAJEMNINA

Višina in plačilni pogoji

11. Najemnik je dolžan za vsak koledarski mesec veljavnosti (trajanja) te pogodbe, za najem - rabo poslovnega prostora, plačati najemodajalcu najemnino (v nadaljevanju: najemnina).
12. Na dan podpisa te pogodbe in na dan začetka veljavnosti te pogodbe, mesečna najemnina iz ponudbe najemnika znaša _____ EUR.
13. Najemnina je določena v neto znesku, kar pomeni, da je najemnik poleg najemnine dolžan plačevati najemodajalcu tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve, kateri se veljavnimi predpisi eventualno obračunavajo in plačujejo glede na najemno razmerje.
14. Višina mesečne najemnine se enkrat letno usklajuje skladno z veljavno objavljenim indeksom rasti cen življenjskih potrebščin brez sklepanja dodatkov k najemni pogodbi.
15. Najemnino je dolžan najemnik plačevati najemodajalcu do 25. dne tekočega meseca, za naslednji mesec, in sicer v skladu z izstavljenim računom najemodajalca na podračun UJP Koper št. SI56 0110 0600 8346 388. V primeru zamude s plačilom (dela) najemnine, je dolžan najemnik

plačati najemodajalcu tudi zakonske zamudne obresti za celoten neplačani del najemnine, obračunane za celotno obdobje zamude v višini po obrestni meri, določeni z veljavnimi predpisi.

VARŠČINA

Varščina za pravilno izpolnjevanje pogodbenih obveznosti

16. Vplačana varščina, kot garancija za resnost ponudbe, ki je s sklenitvijo te pogodbe konvertirala v garancijo za pravilno, popolno in pravočasno izpolnitev pogodbenih obveznosti v višini _____ EUR, se v 30 dneh po prenehanju najemnega razmerja najemniku neobrestovana in nerevalorizirana vrne na njegov poslovni račun, ob pogoju, da so vse obveznosti iz naslova najemnine poravnane, ravno tako pa v poslovnem prostoru, ki je predmet najema, ni nastale škode.

VLAGANJA, VZDRŽEVANJE IN UPORABA

Vlaganja

17. Najemnik je dolžan s skrbnostjo dobrega gospodarja izvesti vsa morebitna potrebna vlaganja v nepremičnino, ki je predmet najema.
18. Za izvedbo vlaganj, ki bodo trajno povečala vrednost nepremičnine - t.j. vlaganj, ki ne bodo imela narave tekočega vzdrževanja, je dolžan najemnik predhodno pridobiti pisno soglasje najemodajalca.
19. Vlaganja v poslovni prostor je dolžan zagotavljati (plačati) izključno najemnik. Morebitno vračilo vlaganj s strani najemodajalca, ki bi povečala gradbeno vrednost objekta, v katerem je poslovni prostor, ter gradbeno vrednost samega poslovnega prostora, bosta najemnik in najemodajalec uskladila z dodatkom k pogodbi. V primeru ugotovitve povečane gradbene vrednosti poslovnega prostora cenilec opravi novo cenitev poslovnega prostora z novo najemnino.
20. V zvezi z izvajanjem vlaganj je dolžan najemnik spoštovati vsakokrat veljavne gradbene in druge predpise. V primeru, da je potrebno za vlaganja pridobiti gradbeno dovoljenje ali drugo upravno odločbo, se šteje, da predmetna dokumentacija po preteku najemnega razmerja postane last najemodajalca.

Vzdrževanje

21. Najemnik je dolžan poslovni prostor redno vzdrževati s skrbnostjo dobrega gospodarja.
22. Vse stroške rednih vzdrževalnih del plača (trpi) izključno najemnik in v nobenem primeru ne bremenijo najemodajalca in jih najemodajalec tudi ni dolžan v nobenem primeru povrniti najemniku.
23. Redna vzdrževalna dela pomenijo izvedbo manjših popravil in del na objektu ali v prostorih, ki se nahajajo v objektu, kot so pleskanje, popravilo vrat, oken, zamenjavo poda, stavbnega pohištva s pohištvom enakih dimenzij in podobno ter s katerimi se ne spreminja zmogljivosti inštalacij, opreme in tehnoloških naprav, ne posega v konstrukcijo objekta, ne spreminja zmogljivosti, velikosti, namembnosti in zunanega videza objekta.
24. Najemnik je dolžan uporabljati poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja.

STROŠKI UPORABE IN OBRATOVANJA

25. Vse stroške uporabe in obratovanja poslovnega prostora je dolžan plačevati najemnik, in sicer neposredno izvajalcem storitev in ostalim upravičencem. Če pa to ne bi bilo mogoče in bi iz kateregakoli razloga to lahko storil izključno najemodajalec pa je dolžan najemnik nemudoma

povrniti najemodajalcu vsa plačila in vse stroške kakorkoli s tem v zvezi.

26. Med stroške uporabe in obratovanja spadajo tudi vsi davki, prispevki in druge javne dajatve kakorkoli povezane z uporabo in obratovanjem poslovnega prostora, vključno s stroški (davki oz. prispevki oz. drugimi javnimi dajatvami) uporabe samega stavbnega zemljišča.

ZAVAROVANJA ZA PRIMER ŠKODE

27. Najemnik je dolžan na svoje stroške zavarovati svojo odgovornost do tretjih oseb in opremo v poslovnem prostoru. Najemodajalec zavaruje poslovni prostor za primer požara in izlitja vode.
28. Najemnik je dolžan odpraviti vso morebitno nastalo škodo na poslovnem prostoru in vrniti nepremičnino v prejšnje stanje (t.j. v stanje pred nastankom škode). Če je bil škodni dogodek v posledici katerega je škoda nastala predmet zavarovanja v okviru zavarovalne pogodbe in je zavarovalnica najemodajalcu povrnila nastalo škodo, je najemodajalec dolžan najemniku povrniti stroške odprave škode do višine prejete odškodnine - morebitno razliko do vzpostavitve prejšnjega stanja, pa je dolžan plačati najemnik.
29. Najemnik je sam dolžan skrbeti za požarno varnost najetega poslovnega prostora in kriti nastale stroške.

PODNAJEM, PREUREDITVE

30. Najemnik ne sme oddati poslovnega prostora v podnajem. Kršitev te točke je razlog za odpoved (prekinitev) najemnega razmerja. Pravni posel o oddaji poslovnega prostora v podnajem je ničen. Najemnik je dolžan najemodajalcu izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem.
31. Najemnik bo smel poslovni prostor gradbeno ali funkcionalno preurediti samo po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca, katerega bo najemodajalec lahko podal ali zavrnil izključno po lastni presoji.

VELJAVNOST POGODBE

Redna veljavnost

32. Predmetna pogodba se sklene za določen čas pet (5) let.
33. Predmetna pogodba začne veljati s podpisom obeh pogodbenih strank, kot začetek najemnega obdobja se šteje dan podpisa primopredajnega zapisnika.
34. Predmetna pogodba lahko preneha:
- sporazumno, s pisnim soglasjem obeh pogodbenih strank, pri čemer odpovedni rok s strani najemnika ni krajši od 60 dni in ne daljši od 6 mesecev,
 - v primeru likvidacije ali stečaja najemnika;
 - z odstopom najemodajalca, če najemnik krši določila pogodbe.

Pogodba preneha tudi v vseh primerih določenih z zakonom.

35. Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe z odpovednim rokom 30 dni in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na določbe o trajanju najema oz. prenehanju najemnega razmerja:
- če najemnik ne prične z opravljanjem dejavnosti po pogodbi v roku 60 dni od začetka veljavnosti te pogodbe;
 - če najemnik zamudi s plačilom najemnine za 2 (dva) meseca zapored;
 - če najemnik ne plačuje stroškov tekočega vzdrževanja, obratovalnih stroškov ter ostalih stroškov in dajatev, ki se plačujejo poleg najemnine za najeti poslovni prostor;

- če najemnik odda prostor v podnajem brez soglasja najemodajalca;
 - če najemnik v prostoru brez predhodnega soglasja prične opravljati drugo dejavnost, kot je dogovorjeno s to pogodbo;
 - če najemnik gradbeno posega v poslovni prostor brez soglasja najemodajalca;
 - če najemnik tudi po najemodajalčevem opominu uporablja poslovni prostor v nasprotju s to pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da na prostoru nastaja škoda;
 - če najemodajalec potrebuje prostor za izvrševanje svojih svojih dejavnosti oz. Občina Piran za izvrševanje nalog lokalne skupnosti;
 - če najemnik brez upravičenih razlogov ali soglasja najemodajalca preneha uporabljati poslovni prostor ali v njem ne obratuje več kot 1 (en) mesec;
 - v drugih s to pogodbo določenih primerih, ko najemnik kljub opozorilu uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali brez potrebne skrbnosti ali tako, da se na objektu povzroča škoda.
36. Najemodajalec mora pred pisno odpovedjo najemne pogodbe pisno opozoriti najemnika, ki krši najemno pogodbo, z navedbo kršitev in načina odprave kršitev, pri čemer ne sme biti rok za odpravo kršitev krajši od 15 dni. Za isto kršitev, ki predstavlja odpovedni razlog, opomni najemodajalec najemnika le enkrat, razen če je med dvema zaporednima kršitvama preteklo več kot eno leto.
37. V primeru odstopa od pogodbe mora najemnik v 30 dneh od prejema obvestila o odstopu iz poslovnega prostora izprazniti svojo opremo in druge stvari ter poslovni prostor izročiti najemodajalcu.
38. Ob izročitvi izpraznjenega poslovnega prostora in morebitnih naprav najemodajalcu se sestavi poseben zapisnik o njihovem stanju.
39. Pogodbeni stranki se sporazumeta, da v primeru odstopa najemodajalca od pogodbe zaradi krivdnih razlogov na strani najemnika, je najemodajalec upravičen zadržati celoten znesek vplačane varščine.

Pravice najemodajalca po prenehanju veljavnosti pogodbe

40. Najkasneje v roku 15 dni po prenehanju veljavnosti te pogodbe je dolžan najemnik vrniti (izročiti) poslovni prostor v posest najemodajalcu, v stanju v kakršnem ga je prejel, eventualno poslabšanem ali izboljšanjem izključno v posledici redne rabe v skladu s to pogodbo in izpraznjenega vseh svojih oseb in stvari. Najemnik je dolžan iz poslovnega prostora izprazniti vso svojo opremo in druge stvari.
41. Najemnik je dolžan vrniti poslovni prostor v posest najemodajalcu tako, da z najemodajalcem podpiše Zapisnik o vrnitvi nepremičnine in obenem najemodajalcu izroči vse ključe vhodnih vrat poslovnega prostora. V Zapisniku o vrnitvi nepremičnine pogodbeni stranki ugotovita stanje poslovnega prostora na dan prenehanja veljavnosti pogodbe.
42. Če najemnik po prenehanju najemnega razmerja zamudi z izročitvijo poslovnega prostora skladno z določili te pogodbe, je dolžan za vsak dan zamude plačati najemodajalcu, poleg uporabnine, ki je enaka višini najemnine, pogodbeno kazen v višini 10% zadnje mesečne najemnine in kriti vse stroške za poslovni prostor, dogovorjene s to pogodbo, vse do izročitve poslovnega prostora.

Prenos pogodbe oz. posameznih pravic oz. obveznosti

43. Najemnik sme vse ali del svojih pravic in/ali obveznosti iz naslova in/ali v zvezi s to pogodbo oz. to pogodbo ali nje del prenesti na tretjo osebo, ki bo v posledici postala nosilec vseh prenesenih pravic in/ali obveznosti oz. prenesenega dela pogodbe namesto najemnika, najemnik pa bo v posledici prost teh (prenesenih) pravic in/ali obveznosti oz. prenesenega dela pogodbe, izključno po predhodnem pisnem soglasju (privolitvi) najemodajalca, katerega sme najemodajalec podati ali zavrniti izključno po lastni presoji.

Predstavniki pogodbenih strank in obveščanje

44. Odgovorna predstavnika pogodbenih strank za izvajanje predmetnega pogodbenega razmerja sta:

- za najemodajalca: Borut Bažec
- za najemnika: _____

Odgovorna predstavnika pogodbenih strank sta pooblaščenata, da ju zastopata v vseh vprašanih po tej pogodbi. Morebitno zamenjavo odgovornih predstavnikov lahko pogodbeni stranki izvršita samo sporazumno.

Pogodbeni stranki se izrecno strinjata, da se vsa pisanja vezana na izvajanje predmetnega pogodbenega razmerja, ki so podpisani s strani zakonitega zastopnika ali odgovornega predstavnika pogodbene stranke, lahko pravno veljavno pošiljajo in vročajo tudi na naslednja elektronska naslova pogodbenih strank:

- za najemodajalca: info@avditorij.si
- za najemnika: _____

Protikorupcijska klavzula

45. Ta pogodba je nična, če kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

Veljavno pravo in sodna pristojnost

46. Za vsa razmerja med pogodbenima strankama iz naslova in/ali v zvezi s to pogodbo, velja izključno pravo Republike Slovenije.
47. Za vse kar ta pogodba ne določa oz. ne določa drugače, veljajo neposredno veljavni predpisi Republike Slovenije, z vsemi spremembami in dopolnitvami oz. kot so vsakokrat veljavni tekom veljavnost (trajanja) te pogodbe.
48. V primeru, če bi bilo katerokoli določilo te pogodbe nično oz. neveljavno neposredno po veljavnih predpisih, sta pogodbeni stranki sporazumni, da se bo to določilo štelo za nezapisano in da bosta to določilo ustrezno nadomestili (s sklenitvijo aneksa k pogodbi in/ali kakorkoli drugače) tako, da bo ustrezno dosežen namen glede vsebine tega posameznega določila in njun pogodbeni namen po tej pogodbi.
49. Pogodbeni stranki bosta katerakoli nesoglasja v zvezi s to pogodbo reševali sporazumno in izvensodno - če pa to ne bi bilo mogoče, pa je za sodno odločanje krajevno pristojno stvarno pristojno sodišče v Kopru.

Obveščanje

50. Vsaka pogodbeni stranka je dolžna nemudoma pisno obvestiti drugo pogodbeno stranko o katerikoli spremembi kateregakoli podatka na svoji strani, ki izhaja iz te pogodbe (naslov oz. sedež, kontaktna oseba, zakoniti zastopnik,...), drugače se v razmerju do druge pogodbene stranke šteje, kot da podatki (oz. posamezni podatek) niso spremenjeni in vse posledice tega dejstva trpi pogodbeni stranka, ki ni izpolnila te svoje obveznosti do druge pogodbene stranke,

skladno s to točko.

Sestavljalec pogodbe in razlaga

51. Šteje se, da sta to pogodbo oz. nje besedilo pripravili in predlagali obe pogodbeni stranki skupno, sporazumno in dogovorno in se tako šteje, da sta obe pogodbeni stranki sestavljavki te pogodbe oz. njenega besedila.
52. Ta pogodba in pogodbeni namen pogodbenih strank po tej pogodbi, se razlaga tudi ob upoštevanju vsebine Javnega razpisa.

Naslovi

53. Ta pogodba predstavlja vsebinsko enotno in celovito pogodbeno listino. Naslovi posameznih delov (poglavij) in točk te pogodbe so namenjeni izključno večji preglednosti vsebine te pogodbe in ne pomenijo nobenega omejevanja vsebine in veljavnosti posameznega dela (poglavja) in/ali posamezne točke te pogodbe znotraj enotne in celovite pogodbene vsebine po tej pogodbi.

Spremembe in dopolnitve

54. Katerekoli spremembe oz. dopolnitve te pogodbe bodo veljavne le, če jih bosta pogodbeni stranki sklenili v enaki obliki, kot je sklenjena ta pogodba.
55. V kolikor ima najemnik prijavljen sedež podjetja oz. poslovni naslov v poslovnem prostoru, katerega ima v najemu se zavezuje, da bo v roku 15 dni od vrnitve poslovnega prostora najemodajalcu v posest poskrbel, da se odjavi iz poslovnega registra ter ostalih evidenc, poslovnega imenika, poslovnih asistentov (npr. bizi.si) ter spletnih portalov, iz katerih je razvidno, da najemnik posluje na tem naslovu.
56. V kolikor najemnik v roku 15 dni od vrnitve poslovnega prostora najemodajalcu v posest ne odjavi sedež podjetja oz. poslovni naslov, je dolžan za vsak dan zamude plačati pogodbeno kazen v višini 10% zadnje mesečne najemnine.

Sklenitev pogodbe

57. Predmetna pogodba je sklenjena, ko jo pooblaščen zastopnika obeh pogodbenih strank podpišeta pred notarjem v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa v skladu z veljavnimi predpisi.

S podpisom pogodbe v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa najemnik soglaša, da so njegove obveznosti:

- plačila najemnine skladno z določili točk 11 in 12 te pogodbe;
- izročitve nepremičnine v primeru prenehanja te pogodbe v posest najemodajalcu in sicer ne glede na razlog prenehanja kot tudi vseh ostalih obveznosti, ki jih ima po tej pogodbi, v skladu s 4. členom Zakona o notariatu ter 17. in 20. a členom Zakona o izvršbi in zavarovanju, neposredno izvršljive.

58. Stroške sestave te pogodbe v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa nosi najemnik.
59. Vsak od podpisnikov te pogodbe na strani posamezne pogodbene stranke, s podpisom te pogodbe tudi izrecno potrjuje (zagotavlja), da je neomejeno pooblaščen za podpis (sklenitev) te pogodbe in za prevzem vseh pravnih posledic tega podpisa (sklenitve) pogodbe v imenu in za račun tiste pogodbene stranke, v imenu in za račun katere to pogodbo podpisuje (sklepa).

60. Vsaka pogodbeni stranka prejme toliko odpravkov notarskega zapisa te pogodbe, kot to izhaja iz ustrezne notarske evidence.

Datum:

NAJEMODAJALEC

NAJEMNIK

AVDITORIJ PORTOROŽ – PORTOROSE

Direktor
Borut Bažec

(Ime in priimek / Naziv podjetja)

(Naslov)

IZJAVA

Spodaj podpisani-a dovoljujem uporabo osebnih podatkov AVDITORIJU PORTOROŽ – PORTOROSE, Senčna pot 8 a, 6320 Portorož, matična številka 5279127000, in sicer za namene postopka izvedbe javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov v upravljanju Avditorija Portorož, z dne 13.02.2026.

V _____, dne _____

(Ime in priimek)

(Podpis)

IZJAVA O POVEZANIH OSEBAH

**za potrebe izvedbe Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora v
upravljanju Avditorija Portorož – Portorose v najem z dne 13.02.2026**

Ime in priimek / Naziv podjetja

Naslov / Sedež

V skladu z 51. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) podajam naslednjo izjavo:

Izjavljam, da kot fizična oseba oz. pravna oseba nisem povezana oseba po ZSPDSLS-1 in sicer:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli 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,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

S podpisom te izjave jamčim za točnost in resničnost podatkov ter se zavedam, da je pogodba v primeru lažne izjave ali neresničnih podatkov o dejstvih v izjavi nična. Zavezujem se, da bom Avditorij Portorož - Portorose obvestil o vsaki spremembi posredovanih podatkov.

Kraj in datum: _____

Obrazec izpolnil: _____

Podpis: _____