

Avditorij Portorož – Portorose, Senčna pot 8 a, 6320 Portorož, 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. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (uradni list RS, št.31/18, Uredba) objavlja,

## **1. JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO V NAJEM NEPREMIČNIN – Kavarne Avditorij**

### **I. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb**

Avditorij Portorož, Senčna pot 8 a, 6320 Portorož.

### **II. Vrsta pravnega posla**

Oddaja v najem nepremičnin.

### **III. Predmet javnega zbiranja ponudb / predmet oddaje**

Predmet najema je poslovni prostor – Kavarna Avditorij v pritličju stavbe z ID znakom 2631-2293, ki stoji na parcelni št. 1696/2 k.o. 2631-Portorož na naslovu Senčna pot 8 a, Portorož.

Upravljavec stavbe z ID znakom 2631-2293, k. o. Portorož, v kateri se nahaja poslovni prostor, ki je predmet najema, je Avditorij Portorož. Ustanoviteljica Avditorija Portorož je Občina Piran. Premoženje, s katerim upravlja zavod, je last ustanovitelja.

Prostori, ki so predmet najema, obsegajo:

- gostinski lokal (kavarna), namenjen gostom, v izmeri 130 m<sup>2</sup>,
- notranje skladišče v izmeri 14 m<sup>2</sup>,
- zunanje skladišče v izmeri 8 m<sup>2</sup>.

Predvidena je souporaba hodnika in sanitarnih prostorov za goste.

Izhodiščna mesečna najemnina: **525,75 EUR.**

H kavarni spada tudi del terase, namenjen izvajanju gostinske dejavnosti na odprtem, ki se nahaja pred stavbo in obsega: terasa pred vhodom v kavarno v izmeri 110,00 m<sup>2</sup>.

Postopek oddaje 1. javnega zbiranja ponudb je urejen skladno s 64. členom ZSPDSLS-1.

### **IV. Vrsta in namen gostinske dejavnosti**

Kavarna je v funkciji popestritve dejavnosti Avditorija in je namenjena obiskovalcem Avditorija. Kot kavarna odprtega tipa je še zlasti namenjena gostom, ki so jim blizu kultura in umetnost ter druženje.

Izbrani ponudnik bo pri izvajanju gostinske dejavnosti gostom nudil kakovostno in čim bolj raznovrstno ponudbo, ki bo usklajena z vrsto gostinskega lokala (kavarna). Poudarek bo na izviranosti ponudbe, ki temelji na slovenski in tuji kavarniški tradiciji oziroma dediščini.

## V. Merila za izbor

Komisija bo prispele ponudbe ocenila po sledečih kriterijih:

Področje	Ocenjevanje	Točke
Atraktivnost ponudbe, nova ali edina ponudba v kraju	Novosti v ponudbi, posebnosti ponudbe, edinstvenost	10 točk
Organizacija prireditev - Kulturni program	Kratek opis kulturne ponudbe v Kavarni	10 točk
Višina ponujene mesečne najemnine	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 70 točk, ostali ponudniki prejmejo sorazmerno nižje število točk (glede na to, za koliko % je bila ponudba posameznega ponudnika nižja od najvišje ponujene)
Reference ponudnika	Iz ponudbe je razvidno, da je ponudnik v preteklosti že izvajal (upravljal, vodil) finančno uspešno gostinsko dejavnost	Doba izvajanja (upravljanja, vodenja) gostinske dejavnosti: - do 5 let (3 točke) - do 10 let (6 točk) - nad 10 let (10 točk)

## VI. Pogoji za udeležbo v postopku javnega zbiranja ponudb

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: izpolnjen prijavitni obrazec z vsemi prilogami:

- izpolnjen obrazec ponudbe,
- izpolnjen obrazec izjave ponudnika,
- potrdilo Finančne uprave RS o plačanih davkih in prispevkih, ki ni starejše od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe,

- dokazilo o zagotovljenih finančnih sredstvih: potrdilo banke, da ponudnik v zadnjih 6 mesecih ni imel blokade bančnih računov (če ima ponudnik več računov, za vsak račun posebej),
- dokazilo o vplačani varščini v višini dveh izhodiščnih mesečnih najemnin na transakcijski račun Avditorija Portorož – Portorose, TRR SI56 0110 0600 8346 388 pri UJP Koper, s pripisom » Varščina za poslovni prostor«.

## VII. Pogoji najema

- Kavarna se oddaja brez opreme in inventarja (razen točilnega pulta) po načelu videno-najeto. Najemnik je dolžan poskrbeti za opremo kavarne v soglasju z Avditorijem Portorož. Oprema mora biti v skladu z visokim estetskimi in funkcionalnimi standardi, primernimi za kavarno;
- Najemna pogodba se sklene za nedoločen čas s 6 (šest) mesečnim odpovednim rokom;
- Kot začetek najemnega obdobja se šteje dan, ko je sklenjena najemna pogodba;
- Najemnik je dolžan začeti z izvajanjem gostinske dejavnosti v 30 dneh po sklenitvi pogodbe;
- Najemnina: Se obračunava mesečno vnaprej. Prva najemnina se plača ob sklenitvi pogodbe (položena varščina se izbranemu ponudniku vrača po prenehanju pogodbe). V primeru, da najemnina ni plačana dvakrat zaporedoma, bo najemodajalec odstopil od pogodbe in se vplačana varščina obdrži. Najemnina se bo enkrat letno usklajevala z indeksom rasti življenjskih potrebščin v RS. Glede na trenutno veljavne predpise se DDV od najemnine ne plačuje;
- Zaželeno je, da bi bila kavarna odprta vse dni v tednu, skladno s predpisi, ki urejajo odpiralne čase; obvezno pa uro pred vsako prireditvijo oziroma po naročilu s strani Avditorija,
- Najemnik mora izpolnjevati vse predpisane pogoje za izvajanje gostinske dejavnosti in v ta namen mora sam in na lastne stroške zagotoviti vsa potrebna dovoljenja;
- Gostinsko osebje - zaposleni ali pogodbeni – morajo izpolnjevati predpisane pogoje za opravljanje dela v gostinstvu;
- Najemnik je dolžan redno plačevati obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške, za katere se stranki dogovorita z najemno pogodbo;
- Najemnika bremenijo vsi stroški in riziki pridobivanja ustreznih dovoljenj za obratovanje in poslovanje poslovnega prostora ter za vse davčne olajšave;
- Najemnik ni upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v poslovni prostor niti ne more na tej podlagi pridobiti kakršnihkoli pravic.

## VIII. Postopek zbiranja ponudb in izbire najugodnejšega ponudnika:

1. Postopek javnega zbiranja ponudb se izvaja v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.
2. Javno zbiranje ponudb z razpisno dokumentacijo je objavljeno na spletni strani Avditorija Portorož [www.avditorij.si](http://www.avditorij.si) in spletni strani občine Piran [www.piran.si](http://www.piran.si)
3. Rok za zbiranje ponudb je do vključno četrтка **1.12.2022 do 14. ure**.
4. Pisne ponudbe v zaprtih ovojnica s pripisom »**Ne odpiraj-ponudba za najem kavarne Avditorija**« naj ponudniki oddajo v tajništvu Avditorija ali pošljejo priporočeno na

naslov: Avditorij Portorož-Portorose, Senčna pot 8a, 6320 Portorož. Na hrbtni strani morata biti navedena naziv in naslov pošiljatelja.

5. Odpiranje ponudb in izbiro najugodnejšega ponudnika bo opravila posebna komisija, imenovana s strani najemodajalca.
6. Odpiranje ponudb bo javno in bo potekalo dne **1.12.2022 ob 14.15.** uri v sejni sobi Avditorija Portorož, Senčna pot 8 a, Portorož. K odpiranju lahko pristopi vsak ponudnik oziroma njegov pooblaščenec, ki je pravočasno oddal ponudbo.
7. V primeru, da dva ali več ponudnikov ponudijo enako ceno jih lahko komisija pozove k dopolnitvi ponudb ali z njimi opravi dodatna pogajanja.
8. Ponudbe, ki bodo nižje od izhodiščne cen, ali ki bodo prispele po preteku roka iz 2. točke, ali bodo v nasprotju s pogoji razpisa za katere ne bo plakana varščina bodo izločene. Ponudbe, ki bodo prispele po roku za oddajo ponudb, bodo zapečatenе vrnjene ponudniku. Izbran bo ponudnik, ki bo izpolnjeval vse zahtevane pogoje in bo glede na postavljene kriterije ponudil najvišjo mesečno najemnino.
9. Najugodnejši ponudnik bo izbran najkasneje v roku 3 dneh po izteku roka za zbiranje ponudb. Ponudniki bodo o izbiri obveščeni najkasneje v 3 dneh po sprejemu odločitve o izbiri najugodnejšega ponudnika. Izbrani ponudnik bo moral v 8 dneh po prejemu obvestila o izbiri skleniti najemno pogodbo, v nasprotnem primeru se šteje, da je odstopil od namere za sklenitev pravnega posla in se vplačana varščina zadrži, najemodajalec pa lahko k podpisu pogodbe pozove naslednjega najugodnejšega ponudnika.
10. Najemodajalec si pridržuje pravico, da brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti do sklenitve pravnega posla prekine oziroma ustavi postopek zbiranja ponudb oziroma oddaje v najem, ne da bi za to navedel razloge. Ob morebitni ustavitvi postopka se vplačana varščina vrne ponudniku.
11. Najemna pogodba bo sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa. Stroške sestave te listine v celoti plača najemnik.
12. Neizbranim ponudnikom bo varščina brez obresti vrnjena v 8 dneh po izbiri najugodnejšega ponudnika.

### **IX. Informacije in ogled nepremičnin**

Vsa pojasnila v zvezi s tem razpisom se dobijo v tajništvu, tel. št. (05) 6766710, e-mail [tajnistvo@avditorij.si](mailto:tajnistvo@avditorij.si) (za telefonske informacije vsak delovnik med 9. in 14. uro).

Ogled nepremičnine je možen ob predhodni najavi.

Portorož, 11.11.2022

Avditorij Portorož - Portorose  
Borut Bažec, v.d. direktorja

