

Športni in mladinski center Piran, Fazan 5, 6320 Portorož, na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20, v nadaljevanju ZSPDSLS-1) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja naslednje

## **JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA – 3 PISARNE NA TENIS STADIONU V PORTOROŽU V NAJEM**

### **1. Organizator javnega zbiranja ponudb**

Športni in mladinski center Piran, Fazan 5, 6320 Portorož, matična številka 5915376000, identifikacijska številka za DDV SI 37238221 (v nadaljevanju tudi: organizator), v skladu s predpisi, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, in s tem javnim zbiranjem ponudb vabi zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za najem nepremičnine – 3 (treh) pisarn v skladu in pod pogoji, kot so določeni v tem javnem zbiranju ponudb.

Javno zbiranje ponudb je objavljeno na spletni strani Športnega in mladinskega center Piran <[www.simcpiran.si](http://www.simcpiran.si)>.

### **2. Pogoji za sodelovanje na javnem zbiranju ponudb**

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na javnem zbiranju ponudb, mora izpolnjevati vse pogoje za sodelovanje na javnem zbiranju ponudb, kot jih določa javno zbiranje ponudb in predložiti ponudbo v vsebini in obliki, kot je določeno v tem javnem zbiranju ponudb (v nadaljevanju: ponudba).

### **3. Opis predmeta najema**

Predmet najema je naslednji poslovni prostor:

1. **Tri pisarne skupne površine 63 m<sup>2</sup> (18 m<sup>2</sup>, 22 m<sup>2</sup> in 23 m<sup>2</sup>), ki se nahajajo v nadstropju nad garderobami Tenis Stadiona v Portorožu, na naslovu Obala 26, Portorož, ki stoji na parc. št. 5526/20, k.o. Portorož, ID znak: del stavbe 2631-6025-42, v dejanski izmeri 63 m<sup>2</sup> poslovne površine.**

Poslovni prostor se oddaja brez opreme, v stanju, v kakršnem je, po načelu »videno-najeto« in se bo uporabljal kot pisarna. Za notranjo opremo, tehnološko opremo in drobni inventar mora poskrbeti najemnik.

### **4. Izhodiščna vrednost**

Ocenjeno vrednost najema za poslovni prostor, ki je predmeta tega javnega zbiranja ponudb, je v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) določil sodni cenilec.

V skladu z 2. točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Ur. l. RS, št. 13/11 - uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 40/12 - ZUJF, 83/12, 14/13, 46/13 - ZIPRS1314-A, 101/13 - ZIPRS1415, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 61/20 - ZIUZEOP-A, 175/20 - ZIUOPDVE, 203/20 - ZIUPOPDVE, 112/21 - ZIUPGT, 206/21 - ZDUPŠOP, 3/22, 29/22 - ZUOPDCE, 144/22, 114/22 - ZNUDDVE, 40/23) je transakcija najema nepremičnine oproščena plačila DDV.

Ocenjena vrednost najema za poslovni prostor, ki je predmet najema, znaša 10 EUR / m<sup>2</sup> (z besedo: deset evrov 00/100).

Izhodiščna vrednost najema vseh treh pisarn znaša **630,00 EUR/mesec** (z besedo: šeststo trideset evrov 00/100). V tej vrednosti ni upoštevano plačilo davčne obveznosti.

**Zainteresirani ponudnik mora v ponudbi navesti mesečni znesek najemnine, ki ga ponuja. Ponujena višina najemnine ne sme biti nižja od izhodiščne vrednosti najema iz prejšnjega odstavka.**

Najemnina se bo poravnala, kot bo določeno v najemni pogodbi.

## **5. Čas trajanja najema**

Poslovni prostor bo oddan v najem najugodnejšemu ponudniku za **nedoločen čas**.

Vsaka stranka najemnega razmerja bo lahko kadarkoli in brez navedbe razloga odpovedala najemno razmerje z odpovednim rokom šest (6) mesecev.

## **6. Drugi pogoji javnega zbiranja ponudb**

Pri tem javnem zbiranju ponudb lahko sodelujejo – oddajo ponudbe za najem pravne osebe ali fizične osebe, ki izvajajo športno dejavnost v okviru letnega programa športa Občine Piran, ki:

- imajo na dan javnega odpiranja ponudb do Občine Piran poravnane vse finančne obveznosti (vključno s finančnimi obveznostmi do Javnega podjetja OKOLJE Piran, d. o. o. in RIŽANSKEGA VODOVODA KOPER d. o. o. - s. r. l.),
- na dan oddaje ponudbe niso v postopku stečaja ali prisilne poravnave ali zanje ni podan predlog za začetek postopka stečaja ali prisilne poravnave in sodišče o tem predlogu še ni odločilo ter
- v zadnjih dvanajstih (12) mesecih niso imele blokiranih poslovnih računov.

V skladu s šestim in sedmim odstavkom 51. člena ZSPDSLS-1 pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezano osebo se šteje 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 neskljenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne. Prav tako se za povezano osebo šteje fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja. Enako velja, da se za povezano osebo šteje tudi 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.

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija, imenovana s strani organizatorja (v nadaljevanju: komisija), v sestavi:

- Matjaž Ukmar, predsednik,
- Roman Bažec, član.

Najugodnejši ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba glede na določbe sedmega odstavka 51. člena ZSPDSLS-1.

Obveznost Športnega in mladinskega centra Piran, da sklene najemno pogodbo z najugodnejšim ponudnikom ali katerikoli drugim ponudnikom, je izključena. Direktor športnega in mladinskega centra Piran lahko brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti do sklenitve pravnega posla ustavi začetni postopek oddaje v najem, ne da bi za to navedel razloge, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine brez obresti.

Vsak ponudnik vloga ponudbo po tem javnem zbiranju ponudb izključno na lastno tveganje in na lastne stroške.

Komisija ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo vsebovale ponujene najemnine za poslovni prostor in izpolnjevale vseh zahtevanih drugih pogojev ter tistih ponudb, ki bile alternativne ali variantne ali pogojne ali kakorkoli drugače nedoločene.

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

## **7. Merila za izbor najugodnejšega ponudnika**

Organizator pri izboru najugodnejšega ponudnika upošteva višino ponujene najemnine.

Najugodnejši ponudnik bo tisti, ki bo ponudil najvišjo najemnino za mesečni najem poslovnega prostora, vendar najmanj v višini izhodiščne vrednosti.

## **8. Splošni pogoji najema**

### **8.1. Dejavnost**

V poslovnem prostoru se bo opravljala dejavnost, ki je opredeljena v tem javnem zbiranju ponudb. Katerikoli dovoljenja in/ali soglasja in/ali drugo od pristojnih organov in institucij, potrebna v skladu z veljavnimi predpisi za opravljanje dejavnosti najemnika, je dolžan urediti in pridobiti najemnik na svoje stroške in svoje tveganje.

Zainteresirani ponudnik mora sam preveriti možnosti in danosti izvajanja svoje dejavnosti v poslovnem prostoru, ki je predmet tega razpisa. Športni in mladinski center Piran ne jamči in ne zagotavlja standardov opravljanja predmetne dejavnosti.

## **8. 2. Najemnina**

Najemnina se začne obračunavati od dneva izročitve Predmeta najema v posest najemnika. V kolikor Predmet najema ni izročen najemniku zaradi razlogov na njegovi strani (prevzemna zamuda), se najemnina obračunava od prvega dne prevzemne zamude dalje.

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

Način in pravočasno plačilo mesečne najemnine sta bistveni sestavini pogodbe.

Sestavni del pogodbe o oddaji poslovnega prostora v najem je v skladu z drugim odstavkom 64. člena ZSPDSLS-1 tudi določilo o sankcijah za morebitno kršitev pogodbeno dogovorjenih obveznosti najemnika, s katerimi bo zagotovljeno uresničevanje razvojnega programa samoupravne lokalne skupnosti in gospodarnost oddaje v najem.

## **8. 3. Varščina za resnost ponudbe**

Vplačana varščina kot garancija za resnost ponudbe se bo izbranemu najemniku poračunala z najemnino takoj, ko mu bo najemodajalec začel izdajati račune.

## **8. 4. Prevzem poslovnega prostora**

Najemnik bo moral prevzeti poslovni prostor najpozneje v roku petnajst (15) dni od obvestila najemodajalca, da je prostor izpraznjen in pripravljen na predajo, ter ga pričeti uporabljati v roku treh (3) mesecev od dneva prevzema v posest, sicer se šteje, da je odstopil od pogodbe in nima pravice zahtevati vrnitve položene varščine za izpolnitev obveznosti po pogodbi.

Vse obveznosti najemnika bodo začele z dnem prevzema poslovnega prostora v posest, ne glede na to, kdaj bo pričel najemnik opravljati svojo dejavnost v poslovnem prostoru.

## **8. 5. Uporaba in vzdrževanje poslovnega prostora**

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.

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

## **8. 6. Zavarovanje**

Najemnik mora v štirinajstih (14) dneh od sklenitve najemne pogodbe skleniti zavarovanje odgovornosti iz dejavnosti v višini **10.000,00 eurov**. V primeru nastanka škode lahko najemodajalec razpolaga z zavarovalno polico. Če najemnik ne izpolni te obveznosti, to pomeni bistveno kršitev pogodbe in je razlog za takojšnji enostranski odstop od pogodbe.

## **8. 7. Odgovornost za varstvo pred požarom**

Najemnik kot uporabnik poslovnega prostora mora zagotavljati varstvo pred požarom v skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Ur. l. RS, št. 3/07 - uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 - GZ, 189/20 - ZFRO, 43/22).

## **8. 8. Vlaganja**

Športni in mladinski center Piran oddaja predmetni poslovni prostor tako, da najemnik zagotovi lastna finančna sredstva za morebitno potrebno usposobitev prostorov.

Morebitna vlaganja v prostor, ki je potreben prenove, bosta najemodajalec in najemnik urejala z aneksom 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 ali 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.

Soglasje za morebitno prenovo posameznega poslovnega prostora bo izdano posebej oziroma vključeno v samo pogodbo, katerega priloga in sestavni del bo tudi popis gradbenih del v okviru adaptacije oziroma ureditve prostorov.

## **8. 9. Podnajem**

V skladu s 66. členom ZSPDSLS-1 se nepremično premoženje lahko na podlagi predhodnega pisnega soglasja najemodajalca odda v podnajem, če se oddaja za krajše časovno obdobje ali v delu (npr. posamezna pisarna). Predhodno pisno soglasje najemodajalca mora biti podano k vsakemu konkretnemu pravnemu poslu posebej. Splošno pogodbeno določilo najemne pogodbe o dopustnosti oddaje nepremičnega premoženja v podnajem je nično. Pravni posel o oddaji nepremičnega premoženja v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca je ničen. Najemnik je najemodajalcu dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, ki je v nasprotju z določbami 66. člena ZSPDSLS-1.

## **9. Ogled**

Za ogled poslovnega prostora, ki je predmet oddaje, se lahko zainteresirani ponudniki dogovorijo Športnim in mladinskim centrom Piran, in sicer po predhodnem dogovoru na telefonski št. 05/ 671 03 91 (g. Matjaž Ukmar) ali na e-naslov < direktor@simcpiran.si >.

Ogled nepremičnine bo mogoč po poprejšnjem dogovoru, in sicer do izteka roka za prijavo na to javno zbiranje ponudb.

## **10. Navodila za izdelavo ponudbe**

Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem ali italijanskem jeziku.

Pri oddaji stvarnega premoženja, ki je predmeta tega javnega zbiranja ponudb, se uporabljajo določbe ZSPDSLS-1, Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/18), Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 - uradno prečiščeno besedilo, 64/16 - odl. US, 20/18) in preostalih veljavnih predpisov Republike Slovenije.

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati pri tem javnem zbiranju ponudb, mora svojo ponudbo oddati z vsemi dokazili in drugimi listinami, ki so določeni v tem javnem zbiranju ponudb.

Ponudnik mora **vplačati varščino** in ponudbi **priložiti potrdilo o plačilu varščine** v višini treh (3) izhodiščnih mesečnih najemnin, tj. **1.890,00 eurov** (z besedo: en tisoč osemsto devetdeset eurov 00/100), najpozneje do **1. aprila 2025 do vključno 14:00**, in sicer tako, da bo najpozneje do navedenega dne in ure varščina na računu Športnega in mladinskega centra Piran. Varščino je treba plačati na podračun enotnega zakladniškega računa Športnega in mladinskega centra Piran št.: SI 56 0110 0600 8347 358, odprtega pri Upravi za javna plačila, Urad Koper, s sklicem SI00 73-2025.

Neizbranim ponudnikom, ki so sicer imeli popolne in pravilne ter pravočasno oddane ponudbe, se varščina ne-obrestovana vrne na njihove poslovne račune v tridesetih (30) dneh od poteka roka za oddajo ponudb.

Izbranemu najugodnejšemu ponudniku, ki se ne odzove na podpis pogodbe v roku, kot je določen v tem javnem zbiranju ponudb, se šteje, da je od sklenitve pogodbe odstopil, varščina pa zapade v korist Športnega in mladinskega centra Piran.

Ponudba se bo štela za **pravočasno in popolno oziroma veljavno**, če bo ponudnik do **2. aprila 2025 do vključno 9:00** na naslov: Športni in mladinski center Piran, Fazan 5, 6320 Portorož, predložil pravilno zapečateno in opremljeno kuverto, ki vsebuje vse zahtevane ponudbene elemente (izjave, dokazila, idr.), pravilno izpolnjene in podpisane s strani pooblaščenega osebe, in sicer:

- ponudbo na Obrazcu 1 (obrazec ponudbe mora biti na vsaki strani parafiran in na zadnji strani podpisan in tudi žigosan, če ponudnik posluje z žigom),
- izjavo na Obrazcu 2 (obrazec mora biti podpisan in tudi žigosan, če ponudnik posluje z žigom),
- dokazilo o vplačani varščini, ki ga ponudnik sam pridobi in priloži,
- izjavo o solventnosti pri bankah, ki vodijo ponudnikove transakcijske račune, ki jo ponudnik sam pridobi in priloži,
- izjavo banke o morebitnem številu blokiranih dni vseh računov ponudnika v preteklem letu, ki jo ponudnik sam pridobi in priloži,
- overjeno pooblastilo v primeru, če se ponudba oddaja po pooblaščenju, ki ga ponudnik sam pridobi in priloži.

Ponudba se bo štela za pravočasno, če bo pravočasno (tj. do določenega dne in ure) prispela na naslov Športnega in mladinskega centra Piran, ne glede na datum oddaje in/ali način oddaje ponudbe.

Na ovojnici mora biti naveden **naziv in naslov ponudnika**.

Ponudniki opremijo kuverto tako, da izrežejo **tabelo iz Priloge 1**, jo prilepijo na sprednjo stran kuverte in jo ustrezno izpolnijo.

Ponudba veže ponudnika dva (2) meseca 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.

Če bi komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba ne vsebuje ponujene najemnine v skladu s tem javnim zbiranjem ponudb in/ali ne izpolnjuje vseh zahtevanih drugih pogojev in/ali dokazilo o vplačani varščini v višini dveh izhodiščnih 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.

Če bi komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba vsebuje ponujeno najemnino in izpolnjuje vse zahtevane druge pogoje ter je zanjo vplačana varščina, vendar pa bi bila ponudba glede na to javno zbiranje ponudb kljub temu nepopolna kar zadeva dokazil in/ali drugih zahtevanih listin, bo komisija pozvala ponudnika na dopolnitev ponudbe v roku pet (5) dni od dneva prejema poziva na dopolnitev. Če pozvani ponudnik svoje ponudbe ne bi dopolnil v postavljenem roku, komisija te ponudbe v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala, pri čemer se dana varščina vrne v ne-obrestovanem in nerevaloriziranem znesku v roku 30 dni od prejema poziva na dopolnitev.

## **11. Odpiranje ponudb**

Opiranje ponudb bo potekalo dne **2. aprila 2025 ob 10:00** v prostorih Športnega in mladinskega centra Piran, Fazan 5, 6320 Portorož.

Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti na odpiranju ponudb izkazati z overjenim pooblastilom ponudnika.

Odpiranje ponudb je javno.

## **12. Izbor najugodnejšega ponudnika in podpis pogodbe**

Vsi ponudniki bodo o izboru pisno obveščeni v roku petnajst (15) dni od dneva izbora najugodnejšega ponudnika. Športni in mladinski center Piran bo sprejel sklep o izboru najugodnejšega ponudnika najpozneje v roku petnajst (15) dni od datuma odpiranja ponudb.

Če je med prejetimi ponudbami več najugodnejših ponudb, lahko komisija pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe ali opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja z namenom dosega čim višje vrednosti najemnine ali opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicno ceno določi ceno, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

Izbrani najugodnejši ponudnik mora kot najemnik skleniti najemno pogodbo najpozneje v roku petnajst (15) dni po prejemu sklepa o izboru in poziva k podpisu pogodbe. Če se izbrani ponudnik pozivu k podpisu pogodbe v določenem roku ne odzove, se šteje, da je od sklenitev pogodbe odstopil, varščina pa zapade v korist Športnega in mladinskega centra Piran.

Izbrani najugodnejši ponudnik mora kot najemnik skleniti najemno pogodbo najpozneje v roku petnajst (15) dni po prejemu sklepa o izboru in poziva k podpisu pogodbe. Če se izbrani ponudnik pozivu k podpisu pogodbe v določenem roku ne odzove, se šteje, da je od sklenitev pogodbe odstopil, varščina pa zapade v korist Športnega in mladinskega centra Piran.

### **13. Informacije o obdelavi osebnih podatkov**

Športni in mladinski center Piran ravna z vašimi osebnimi podatki odgovorno in v skladu s Splošno uredbo o varstvu osebnih podatkov (GDPR) in veljavnim Zakonom o varstvu osebnih podatkov. Vaše osebne podatke potrebujemo za namen sklenitve pogodbe ter izvajanje zakonodaje (ZSPDSLS-1).

Podatek o telefonski številki in e-naslovu ni obvezen, nam pa je v pomoč za namen komuniciranja v postopku pred sklenitvijo pogodbe.

### **14. Dodatne informacije**

Zainteresirani ponudniki lahko pridobijo podrobnejše informacije v zvezi z najemom na sedežu Športnega in mladinskega centra Piran, Fazan 5, 6320 Portorož, po telefonu na telefonski številki: 05/ 671 03 91 (g. Matjaž Ukmar) ali na e-naslov < [direktor@simcpiran.si](mailto:direktor@simcpiran.si) >.

Ogled nepremičnine bo mogoč po poprejšnjem dogovoru, in sicer do izteka roka za prijavo na to javno zbiranje ponudb.



**Direktor**  
**Športnega in mladinskega centra Piran**  
**Matjaž Ukmar**