



**KOPER  
CAPODISTRIA**

**JAVNI RAZPIS**  
za kratkoročni najem pop-up trgovine  
na naslovu Kidričeva ulica 4, Koper, ID znak: 2605-102-2,  
z javnim zbiranjem ponudb

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Številka: I-28/2025

Datum: 18.4.2025

## Kazalo

1	POVABILO K ODDAJI PONUDBE .....	3
1.1	Organizator javnega rapisa .....	3
1.2	Pogoji sodelovanja na javnem razpisu .....	3
1.3	Predmet javnega razpisa .....	3
1.4	Vrsta pravnega posla .....	3
1.5	Cena in čas trajanja najema .....	4
1.6	Drugi pogoji javnega razpisa .....	4
2	OPIS POSLOVNEGA PROSTORA .....	5
2.1	Poslovni prostor .....	5
2.2	Obratovalni čas .....	5
3	SPLOŠNI POGOJI NAJEMA .....	6
3.1	Dejavnost .....	6
3.2	Dovoljenja in soglasja pristojnih organov .....	6
3.3	Najemnina in drugi stroški .....	6
3.4	Vlaganja, uporaba in vzdrževanje .....	6
3.5	Podnajem in spremembe .....	6
4	NAVODILA ZA IZPOLNJEVANJE PRIJAVNEGA OBRAZCA .....	7
4.1	Jezik .....	7
4.2	Veljavni predpisi .....	7
4.3	Ponudba, dopolnitve in spremembe .....	7
5	VSEBINA PONUDBE .....	7
6	ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB .....	8
6.1	Oddaja ponudb .....	8
6.2	Odpiranje ponudb .....	8
7	MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA PONUDNIKA .....	8
7.1	Merila za izbiro ponudnika .....	8
7.2	Izbira ponudnika .....	9
7.3	Sklenitev pogodbe .....	10
8	DODATNE INFORMACIJE O NAMERI .....	10

# 1 POVABILO K ODDAJI PONUDBE

## 1.1 Organizator javnega razpisa

Zavod za mladino, kulturo in turizem Koper (v nadaljevanju: ZMKT in najemodajalec), Titov trg 3, 6000 Koper, v skladu z veljavnimi predpisi Republike Slovenije, s tem Javnim razpisom (v nadaljevanju: javni razpis), vabi zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za kratkoročni najem pop-up trgovine na naslovu Kidričeva ulica 4, Koper, ID znak: 2605-102-2, v skladu in pod pogoji, ki jih določa ta javni razpis.

Javni razpis je objavljen na spletni strani [www.zmkt.si](http://www.zmkt.si)

Zainteresirani ponudniki lahko prenesejo dokumentacijo javnega razpisa na spletni strani [www.zmkt.si](http://www.zmkt.si)

## 1.2 Pogoji sodelovanja na javnem razpisu

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na javnem razpisu, mora izpolniti vse pogoje za sodelovanje in predložiti ponudbo v vsebini in obliki, ki jo določa ta javni razpis.

Komisija, ki jo imenuje direktorica Zavoda za mladino, kulturo in turizem Koper, ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo izpolnili vseh pogojev za sodelovanje na javnem razpisu in/ali ne bodo predložili ponudbe v vsebini in obliki, ki jo določa javni razpis.

## 1.3 Predmet javnega razpisa

Predmet javnega razpisa je kratkoročna oddaja v najem stvarnega premoženja, s katerim upravlja ZMKT, in sicer neopremljenega poslovnega prostora v Kopru, na naslovu Kidričeva ulica 4 v površini 26,5 m<sup>2</sup>, z oznako enote ID znak 2605-102-2, v stavbi, ki se nahaja na parcelni št.: 103/1, k.o.: 2605 Koper.

Poslovni prostor bo izbrani najemnik lahko prevzel v najem po izpolnitvi vseh pogojev za začetek veljavnosti najemne pogodbe, predvidoma v roku 5 delovnih dni po podpisu najemne pogodbe.

## 1.4 Vrsta pravnega posla

Predmet javnega razpisa je oddaja nepremičnine v kratkoročni najem z javnim zbiranjem ponudb.

Ker je poslovni prostor namenjen kulturni dejavnosti ali rokodelstvu, se za ta javni razpis uporabljata tudi 3. odst. 62. člena Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1), ki določa pogoje pod katerimi se lahko nepremično premoženje odda pod ocenjeno vrednostjo in 2. odst. 64. člena ZSPDSLS-1, ki določa, da mora v navedenem primeru objava javnega zbiranja ponudb vsebovati merila, ki so poleg ponujene najemnine odločilna za izbor najugodnejšega ponudnika. Objava poleg meril mora vsebovati navedbo, da bo sestavni del pogodbe o oddaji nepremičnega premoženja v najem tudi določilo o sankcijah za morebitno kršitev pogodbeno dogovorjenih obveznosti najemnika, s katerimi bo zagotovljeno uresničevanje razvojnega programa turizma Mestne občine Koper in gospodarnost oddaje v najem.

## 1.5 Cena in čas trajanja najema

Cena za najem lokala je 100,00 EUR mesec z DDV.

Obratovalni stroški, so vključeni v najemnino in jih najemnik ne plačuje posebej.

Na podlagi tega javnega razpisa bo za obdobje do 15.2.2026 izbranih več najemnikov, ki bodo vsak za določen čas treh mesecev z najemodajalcem ZMKT sklenil najemno pogodbo in posledično najemno razmerje.

Trajanje trimesečne najemne pogodbe vključuje tudi čas za pripravo oz. postavitvev in izselitev oz. pospravljanje trgovinskega lokala, najemodajalec se ne zavezuje najemniku za te dejavnosti nameniti dodatnega roka.

## 1.6 Drugi pogoji javnega razpisa

Prostor, ki je predmet javnega razpisa, se bo uporabljal izključno za kratkoročno, to je tako imenovano pop-up trgovino. Pop-up trgovina je orodje za podporo in promocijo nadarjenih slovenskih kreativnih posameznikov in podjetij ter njihovih izdelkov. Na ta način imajo možnost, da svoje izdelke predstavijo večjemu številu ljudi in stopijo v stik z drugimi kreativnimi posamezniki in podjetji ter prispevajo k strategiji oživitve starega mestnega jedra v okviru strategije razvoja turizma Mestne občine Koper.

Najemnik se obvezuje, da bo v obdobju trajanja najemnega razmerja pri opravljanju svoje dejavnosti odjemalcem svojih storitev nudil kakovostno ponudbo, ki bo usklajena z lokacijo, namenom in ambientom mesta Koper in bo skladna s Strategijo turizma v Mestni občini Koper 2030 (dostopna na <https://www.zmkt.si/sprejeta-strategija-turizma-destinacije-koper-2030/>).

ZMKT vsakokratnemu najemniku pop-up trgovine zagotavlja vidnost oz. oglaševanje na naslednje načine: navedba in predstavitev najemnika ter ponudbe na spletni strani in v novičniku, najava pop-up trgovine na socialnih omrežjih (FB, IG), in druge možnosti v skladu z dogovorom.

Pri javnem razpisu lahko sodelujejo – oddajo ponudbe za najem pravne osebe zasebnega prava (npr. s.p., d.o.o., zavod, društvo, zadruga) ali javnega prava (npr. javni zavod), ki imajo ob podpisu pogodbe registrirano kulturno, rokodelsko ali trgovinsko dejavnost oz. jim to omogoča ustanovni akt.

Kot ponudniki na predmetnem javnem razpisu ne morejo sodelovati člani komisije ter z njimi povezane osebe iz 7. odst. 51. člena ZSPDSLS-1. Izbrani ponudnik, ki je fizična oseba oziroma s.p. oziroma zakoniti zastopnik ponudnika, ki je pravna oseba, mora najkasneje pred sklenitvijo najemne pogodbe podati pisno izjavo o nepovezanosti s člani komisije v smislu, kot ga določa 7. odst. 51. člena ZSPDSLS-1, ki kot povezane osebe šteje:

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

V kolikor se sestava komisije na dan odpiranja ponudb zaradi nepredvidenih okoliščin spremeni, poda komisija odločitev o izpolnjevanju pogojev za udeležbo na javnem razpisu ter o najugodnejšem ponudniku, po prejemu nove izjave najugodnejšega ponudnika ter po potrebi, ostalih sodelujočih v postopku.

Zavod za mladino, kulturo in turizem Koper 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:

- o kadarkoli prekine ali ustavi postopek po javnem razpisu brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti, ne da bi za to navedel razloge;
- o kot najugodnejšega ponudnika po javnem razpisu ne izbere nobenega od ponudnikov (vključno ne tistega, ki bo ponudil najvišjo najemnino);
- o 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;
- o z vsakim posamezno izbranim 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.

Ponudnik nosi vse stroške priprave ponudbene dokumentacije in predložitve ponudbe. Organizator javnega razpisa, to je najemodajalec, ni odgovoren za te stroške v nobenem primeru, ne glede na potek in izid postopka javnega razpisa. Vsak ponudnik vlaga ponudbo po javnem razpisu na lastno tveganje in lastne stroške.

Komisija ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo vsebovale ponujene najemnine za poslovni prostor, obsega ponudbe, ki bo neskladna s strategijo razvoja turizma Mestne občine Koper.

Ponudbe, ki bodo prispele po poteku roka za oddajo ponudb, ne bodo upoštevane.

## 2 OPIS POSLOVNEGA PROSTORA

### 2.1 Poslovni prostor

Poslovni prostor površine 26,5 m<sup>2</sup> obsega glavni prostor in sanitarije. Prostor se oddaja prazen/neopremljen, vsakokratni najemnik sam zagotovi pohištvo in drugo opremo, potrebno za izvajanje dejavnosti. Posegi v fasado niso dovoljeni. Po poteku časa uporabe je lokal potrebno vrniti v predhodno stanje v skladu z vsebino pogodbe o najemu (vključno z odstranitvijo pohištva, nalepk, plakatov ipd. s steklenih delov, kitanja poškodovanih sten in morebitnim beljenjem).

Prostor se oddaja po sistemu videno – najeto.

### 2.2 Obratovalni čas

Določen je minimalni obratovalni čas pop-up trgovine. Najemnik se s podpisom pogodbe zavezuje, da bo trgovina obratovala vsaj pet (5) dni v tednu, pri čemer mora biti vsak dan obratovanja zagotovljeno najmanj šest (6) ur odprtja.

Drug pričetek in zaključek obratovalnega časa izven minimalno zahtevanega obsega lahko določi vsakokratni najemnik, ob vnaprejšnjem dogovoru z najemodajalcem.

### **3 SPLOŠNI POGOJI NAJEMA**

#### **3.1 Dejavnost**

Najemnik bo smel v poslovnem prostoru opravljati kulturno, rokodelsko, razstavno in trgovinsko dejavnost. Najemnik se bo moral obvezati, da bo v obdobju trajanja najemnega razmerja odjemalcem svojih storitev nudil kakovostno ponudbo, ki bo usklajena s potrebami in pričakovanji najemodajalca glede skladnosti s strategijo razvoja turizma Mestne občine Koper.

#### **3.2 Dovoljenja in soglasja pristojnih organov**

Katerakoli dovoljenja in/ali soglasja oz. druga dovoljenja 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.

#### **3.3 Najemnina in drugi stroški**

Višina mesečne najemnine nepremičnine, ki je predmet javnega razpisa, je bila določena izkustveno, na podlagi 38. člena ZSPDSLS-1 in znižana na podlagi 3. odst. 62. člena ZSPDSLS-1.

V najemnino so vključeni tudi obratovalni stroški v pavšalnem znesku.

#### **3.4 Vlaganja, uporaba in vzdrževanje**

Najemnik ne sme izvajati nobenih vlaganj v poslovni prostor, razen če dobi predhodno pisno soglasje najemodajalca. Najemodajalec najemniku ni dolžan povrniti nobenih vlaganj, vključno s tistimi, za katerih izvedbo je najemodajalec podal najemniku soglasje. Prepovedani so vsi posegi, ki bi spremenili zunanji videz objekta, uporabo skupnih prostorov ali delovanje vgrajenih instalacij in naprav v objektu. Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja. Vse stroške vzdrževanja plača (trpi) izključno najemnik.

#### **3.5 Podnajem in spremembe**

Najemnik ne sme oddati lokala (v celoti ali delno) v podnajem. V primeru, da najemnik odstopi od pogodbe pred njenim potekom, ne bo upravičen do povrnitve kakršnih koli vlaganj, niti ne pridobi nikakršnih pravic na podlagi vlaganj v poslovnem prostoru.

## 4 NAVODILA ZA IZPOLNJEVANJE PRIJAVNEGA OBRAZCA

### 4.1 Jezik

Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem jeziku.

### 4.2 Veljavni predpisi

Pri oddaji poslovnega prostora v najem, se bodo uporabljala določila Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) in Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631) in ostalih veljavnih predpisov Republike Slovenije.

### 4.3 Ponudba, dopolnitve in spremembe

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na javnem razpisu, mora izpolniti prijavitni obrazec, ki je priloga in sestavni del javnega razpisa, z vsemi dokazili in prilogami, zahtevanimi po javnem razpisu. Vsi obrazci morajo biti podpisani s strani ponudnika oz. osebe, ki je zakoniti zastopnik ponudnika, datirani in žigosani (v kolikor ponudnik ne posluje z žigom, mora pod podpisom napisati »Ne poslujem z žigom«). Priloge, ki so sestavni del prijavnega obrazca, so navedene v točki 5 tega javnega razpisa. Ponudbe morajo biti veljavne najmanj do sklenitve najemne pogodbe. Ponudba, ki velja krajši čas, bo izločena iz nadaljnega postopka. Ponudnik sme oddano ponudbo spremeniti in/ali dopolniti ali umakniti pod pogojem, da o spremembi ali umiku pisno obvesti naročnika tako, da naročnik prejme obvestilo pred rokom, določenim za predložitev ponudb. Spremembe ali umik ponudbe, ponudnik lahko sporoči na elektronski naslov [info@visitkoper.si](mailto:info@visitkoper.si). Pravočasno prispele ponudbe bo komisija pregledala in ocenila v skladu z javnim razpisom. V primeru, če bi komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da je ponudba nepopolna, bo pozvala ponudnika na dopolnitev ponudbe v roku 3 dni od dneva prejema poziva za dopolnitev. Če pozvani ponudnik svoje ponudbe ne bo dopolnil v postavljenem roku, ta ponudba v nadaljevanju postopka ne bo upoštevana. O izbiri najugodnejšega ponudnika bodo ponudniki pisno obveščeni najkasneje v roku 8 dni po zaključku javnega razpisa.

## 5 VSEBINA PONUDBE

Da se bo ponudba štela za popolno in jo bo komisija, imenovana s strani direktorice Zavoda za mladino, kulturo in turizem Koper, obravnavala, mora prijava na namero vsebovati:

- o v celoti izpolnjen prijavitni obrazec, s podrobnim opisom ponudbe,
- o izpisek iz poslovnega registra AJPES.

Prijavitni obrazec in priloge morajo biti izpolnjeni v skladu z namero, v originalu, žigosane in na vsaki strani parafirane s strani zakonitega zastopnika ponudnika.

## 6 ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB

### 6.1 Oddaja ponudb

Ponudnik je dolžan zagotoviti, da njegova ponudba prispe po pošti v zaprti ovojnici na naslov: Zavod za mladino, kulturo in turizem Koper, Titov trg 3, 6000 Koper, najpozneje do **9. maja 2025**.

Na ovitku mora biti napisano:

1. v levem spodnjem kotu oznaka »**NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM POP UP TRGOVINE**«,
2. na hrbtne strani ovitka mora biti napisan naziv in naslov ponudnika, da mu je mogoče vrniti neodprto ponudbo, če je bila ponudba predložena nepravočasno.

Če ovitek ni označen po navedenih navodilih, najemodajalec ne prevzema nobene odgovornosti za morebitno izgubo takšne ponudbe ali njeno prezgodnje odpiranje. Takšne ponudbe najemodajalec ne bo obravnaval.

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

### 6.2 Odpiranje ponudb

Postopek odpiranja ponudb ni javen. O izbiri najugodnejšega ponudnika bodo vsi ponudniki pisno obveščeni najkasneje v roku 8 dni po zaključku namere.

Prispele prijave/ponudbe bo obravnavala komisija, imenovana s strani direktorice ZMKT.

## 7 MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA PONUDNIKA

### 7.1 Merila za izbiro ponudnika

Izbor ponudnika se bo opravil na podlagi naslednjih meril:

1. Ponudba	50 % merila
2. Skladnost ponudbe s strategijo razvoja turizma MOK	25 % merila
3. Dodatne aktivnosti in dejavnosti	25% merila
<b>SKUPAJ</b>	<b>100 %</b>

#### Način ocenjevanja

Število točk se izračuna po naslednjih postavkah:

#### 1. Ponudba

Pri izboru ponudnikov bo eden ključnih kriterijev kakovost ponudbe, ponudbo se bo ocenjevalo po spodnjih kriterijih:



Maksimalno število točk za ta del: 20

Točkovanje:

1.1. Rokodelska oz. unikatna proizvodnja

Izdelki so ročno izdelani, oblikovani oz. rokodelski: 10 točk

Mešana ponudba (delno lastni izdelki, delno kupljeni): 5 točk

Pretežno kupljeni/preprodajani izdelki: 0 točk

1.2. Kakovost in estetska vrednost izdelkov

Vključuje izgled, izdelavo in inovativnost

Izjemna kakovost in izvirnost: 10 točk

Dobra kakovost, manj izvirnosti: 5 točk

Povprečna kakovost, brez dodane vrednosti: 0 točk

2. Skladnost programa s strategijo razvoja turizma Mestne občine Koper

Maksimalno število točk za ta del: 10

Točkovanje:

Program se popolnoma sklada s strategijo razvoja turizma: 10 točk

Program se delno sklada s strategijo razvoja turizma: 5 točk

Program se ne sklada s strategijo razvoja turizma: 0 točk

3. Dodatne aktivnosti in dejavnosti

Eden izmed kriterijev za izbor ponudnikov v pop up trgovini bo tudi količina in vsebina dodatnega programa, ki ga ponudnik namerava izvesti v času trajanja pop-up trgovine. Sem sodijo delavnice, predavanja, srečanja, gostovanja, posebni tematski večeri in druge aktivnosti, ki bodo popestrile dogajanje ter prispevale k večji prepoznavnosti in obiskanosti trgovine. Ponudniki naj v prijavi jasno opredelijo število in vrsto načrtovanih aktivnosti.

Maksimalno število točk za ta del: 10

Točkovanje:

Več kot 2 dogodka: 10 točk

1–2 dogodka: 5 točk

0 dogodkov: 0 točk

Komisija bo ponudbe na podlagi zgoraj navedenih merilih ocenjevala samostojno, na podlagi prejetih ponudb in na njeno odločitev ni možne pritožbe.

**Skupno največje možno število točk po vseh merilih znaša 40 točk.**

V primeru enakovrednih ponudb se izbere ponudba, ki je prejela največ točk pri merilu ponudba.

## 7.2 Izbira ponudnika

Ponudniki bodo o izbranem ponudniku obveščeni najkasneje v roku 8 dni po poteku roka za oddajo ponudb. Najemodajalec si pridržuje pravico, da kadarkoli med postopkom javnega razpisa brez obrazložitve odstopi od javnega razpisa in to brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti do kogarkoli

oziroma, da ne izbere nobenega ponudnika in da izvede ponovni javni razpis. Najemodajalec ne odgovarja za morebitno škodo, ki bi utegnila nastati izbranemu ponudniku zaradi neskenitve pogodbe.

### 7.3 Sklenitev pogodbe

Na podlagi sklepa o izbiri ponudnika bo izbrani ponudnik v roku 8 dni po prejemu obvestila o izbiri dolžan skleniti pogodbo o najemu pop up trgovine. V primeru, da tega ne stori, se šteje, da je ponudnik od pogodbe odstopil.

Sestavni del najemne pogodbe bo tudi določilo o sankcijah za morebitno kršitev pogodbeno dogovorjenih obveznosti najemnika, s katerimi bo zagotovljeno uresničevanje razvojnega programa turizma Mestne občine Koper in gospodarnost oddaje v najem.

## 8 DODATNE INFORMACIJE O NAMERI

Dodatne informacije v zvezi z namero lahko zainteresirani dobijo pri Nini Krivec na telefon: 041 323 380 ali na e-naslovu: [info@visitkoper.si](mailto:info@visitkoper.si)

ZAVOD ZA MLADINO KULTURO IN TURIZEM  
KOPER

Direktorica

Helena Brec Loredan



PRILOGE:

- I. Prijavni obrazec
- II. Predlog pogodbe