KOPER CAPODISTRIA

NAMERA O SKLENITVI NEPOSREDNE POGODBE ZA NAJEM NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA – CMK BAR

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Številka: I-43/2026

Datum: 7.10.2026

Kazalo

1 POVABILO K ODDAJI PONUDBE ... 3
1.1 Organizator namere o sklenitvi neposredne pogodbe ... 3
1.2 Pogoji sodelovanja na nameri ... 3
1.3 Predmet najema ... 3
1.4 Vrsta pravnega posla ... 3
1.5 Cena in čas trajanja najema ... 4
1.6 Drugi pogoji namere ... 4
2 OPIS POSLOVNEGA PROSTORA ... 5
2.1 Poslovni prostor ... 5
2.2 Obratovalni čas ... 5
2.3 Oprema ... 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 ... 7
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 ... 8
6 ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB ... 8
6.1 Oddaja ponudb ... 8
6.2 Odpiranje ponudb ... 8
7 MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA PONUDNIKA ... 9
Merila za izbiro ponudnika ... 9
7.1 Izbira najugodnejšega ponudnika ... 10
7.2 Sklenitev pogodbe ... 10
8 DODATNE INFORMACIJE O NAMERI ... 10

1 POVABILO K ODDAJI PONUDBE

1.1 Organizator namere o sklenitvi neposredne pogodbe

Zavod za mladino, kulturo in turizem Koper (v nadaljevanju: najemodajalec), Titov trg 3, 6000 Koper, v skladu z veljavnimi predpisi Republike Slovenije, z namero o sklenitvi neposredne pogodbe za najem nepremičnega premoženja (v nadaljevanju: namera) vabi zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe, za najem delno opremljenega poslovnega prostora »CMK bar«, na naslovu Gregorčičeva ulica 4, Koper, v skladu in pod pogoji, ki jih določa ta namera.

Namera je objavljena na spletni strani www.cmk.si in www.zmkt.si.

Zainteresirani ponudniki lahko prenesejo dokumentacijo namere na spletni strani www.cmk.si ali na spletni strani www.zmkt.si ali prevzamejo osebno v Centru mladih Koper, Gregorčičeva 4, od ponedeljka do petka med 9.00 in 22.00 uro.

1.2 Pogoji sodelovanja na nameri

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na nameri, mora izpolniti vse pogoje za sodelovanje in predložiti ponudbo v vsebini in obliki, ki jo določa ta namera.

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 nameri in/ali ne bodo predložili ponudbe v vsebini in obliki, ki jo določa namera.

1.3 Predmet najema

Predmet najema je usposobljen, delno opremljen del poslovnega prostora v Kopru, na naslovu Gregorčičeva 4, »CMK bar« v površini 20 m^2, z oznako enote ID 2605-863-1, ki se nahaja na parcelni št.: 1169/2, k.o.: 2605 Koper, z možnostjo souporabe pripadajoče terase (parcelna št.: 1169/1 in 1165/3, k.o. 2605 Koper) dvorane in sanitarij.

Gostinski lokal bo izbrani najemnik lahko prevzel v najem po izpolnitvi vseh pogojev za začetek veljavnosti najemne pogodbe, najkasneje v roku 30 dni po podpisu najemne pogodbe.

1.4 Vrsta pravnega posla

Predmet namere je oddaja gostinskega lokala v najem z javnim zbiranjem ponudb.

1.5 Cena in čas trajanja najema

Izklicna cena za najem gostinskega lokala je 200,00 EUR/mesec (neto).

Za mesec julij in avgust, ko Center mladih Koper obratuje le polovični delovni čas, najemodajalec omogoči najemniku 50% znižanje mesečne najemnine.

Poleg mesečne najemnine je najemnik dolžan plačati tudi obratovalne stroške, ki so fiksni in znašajo mesečno 100,00 EUR (brez DDV).

Pogodba o najemu gostinskega lokala se sklepa za obdobje dveh (2) let.

1.6 Drugi pogoji namere

Cilj zbiranja ponudb je zagotovitev kakovostne ponudbe pijač vseh vrst, hladnih in toplih napitkov ter prehrane (sendviči, rogljički ipd.), ki se konzumira brez jedilnega pribora.

Izbrani ponudnik – najemnik bo moral najemodajalcu zagotoviti uporabo najetih prostorov, kadar najemodajalec izvaja programske aktivnosti (predavanja, delavnice, koncerte ipd.) in sicer na podlagi eno (1) dnevnega predhodnega obvestila. V tem primeru se lahko zgodi, da najemnik tega časa prostorov za izvajanje gostinske dejavnosti ne bo mogel uporabljati.

Najemnik ne sme na spletni strani in družabnih omrežjih oglaševati alkoholnih pijač v gostinskem lokalu –CMK bar.

Najemnik ne sme ponujati hrane in pijače po višjih cenah, kot so cene v ostalih bližnjih lokalih.

Na nameri lahko sodelujejo – oddajo ponudbe za najem pravne in fizične osebe – samostojni podjetniki, ki imajo svoj sedež v Republiki Sloveniji. Ustreznost ponudnika in njegove ponudbe se preverja z merili, navedenimi v tej nameri.

Zavod za mladino, kulturo in turizem Koper si pridržuje pravico, da ne glede na ostala določila namere, brez katerih koli posledic zase in/ali za kogar koli v okviru katerega pooblastil nastopa:

- kadarkoli prekine ali ustavi postopek po nameri brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti, ne da bi za to navedel razloge;
- kot najugodnejšega ponudnika po nameri ne izbere nobenega od ponudnikov (vključno ne tistega, ki bo ponudil najvišjo najemnino);
- kadarkoli popravi in/ali dopolni predlog najemne pogodbe v prilogi namere in v posledici ta popravljen in/ali dopolnjen predlog najemne pogodbe postane priloga namere, 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 namere.

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

Komisija ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo vsebovale ponujene najemnine za poslovni prostor.

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

2 OPIS POSLOVNEGA PROSTORA

2.1 Poslovni prostor

CMK bar se razprostira na 20 m^2, z možnostjo souporabe dvorane (za postavitev gostinskih miz in stolov) ter sanitarij. Gostinskemu ponudniku se poleg notranjega prostora omogoča tudi uporaba odprte terase.

2.2 Obratovalni čas

Obratovalni čas gostinskega lokala bo od ponedeljka do petka, v sklopu odpiralnega časa Centra mladih Koper. Izbrani ponudnik bo moral zagotoviti tudi podaljšano obratovanje v času dejavnosti v mladinskem centru – glede na urnik centra. Morebitna odstopanja obratovalnega časa so možna po predhodnem soglasju z najemodajalcem. Izbrani ponudnik bo moral za vse programske vsebine, ki jih bo želel izvajati v najetih prostorih, pridobiti soglasje najemodajalca. V primeru, da soglasja najemodajalca ne bi dobil, želenih programskih vsebin ne bo smel izvajati. Gostinski lokal bo izbranemu ponudniku oddan v najem z opremo, ki je v prostorih gostinskega lokala. Izbrani ponudnik bo lokal dolžan usposobiti za obratovanje z lastnimi sredstvi.

2.3 Oprema

Najemodajalec daje gostinskemu ponudniku v uporabo:

- gostinski pult,
- šest (6) vgrajenih hladilnikov,
- umivalnik s tekočo vodo,
- šest (6) gostinskih miz,
- 24 (štiriindvajset) stolov,
- električna napeljava.

Gostinski lokal se oddajo po sistemu videno – najeto.

Po predhodnem soglasju je možna uporaba tudi ostale opreme, s katero Center mladih razpolaga.

3 SPLOŠNI POGOJI NAJEMA

3.1 Dejavnost

Najemnik bo smel v poslovnem prostoru in na zunanjem prostoru (terasi) opravljati gostinsko dejavnost in dejavnost organizacije dogodkov (po predhodnem soglasju najemodajalca). Najemnik se bo moral obvezati, da bo v obdobju trajanja najemnega razmerja odjemalcem svojih storitev nudil kakovostno in raznovrstno ponudbo gostinskih storitev, ki bo usklajena s potrebami in pričakovanji najemodajalca. Najemnik se bo moral obvezati, da bo v obdobju trajanja najemnega razmerja odjemalcem svojih storitev nudil kakovostno in raznovrstno ponudbo pijač vseh vrst, hladnih in toplih napitkov ter prehrane (sendviči, rogljički, ipd.), ki se konzumira brez jedilnega pribora. Najemnik se bo moral zavezati k doslednem upoštevanju polnoletnosti ob točenju alkoholnih pijač.

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 gostinske dejavnosti najemnika, je dolžan pridobiti izključno najemnik, na svoje stroške in na svoje tveganje.

3.3 Najemnina in drugi stroški

Izklicna višina mesečne najemnine poslovnih prostorov, ki so predmet javnega razpisa, so bile določene izkustveno, na podlagi 38. člena ZSPDSLS-1.

Najemnino in obratovalne stroške, ki se nanašajo na predmet najema, bo najemnik dolžan plačevati najemodajalcu mesečno, za vsak tekoči mesec veljavnosti najemne pogodbe. Poleg določene najemnine, bo dolžan najemnik plačevati najemodajalcu tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve, ki 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.

3.4 Vlaganja, uporaba in vzdrževanje

Najemnik je dolžan izvajati vsa vlaganja v poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja. Za dejansko izvedbo vseh vlaganj v poslovni prostor, razen tekočega vzdrževanja, bo dolžan najemnik predhodno pridobiti pisno soglasje najemodajalca. V zvezi z izvajanjem vlaganj v poslovni prostor bo dolžan najemnik spoštovati vse veljavne gradbene in druge predpise. Vlaganja v poslovni prostor je dolžan zagotavljati (plačati) izključno najemnik in v nobenem primeru ne bremenijo najemodajalca. Najemodajalec najemniku ni dolžan povrniti nobenih vlaganj, vključno ne tistih, 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. Dodatni elementi opreme lokala in naprave, ki jih bo najemnik namestil in uporabljali za obratovanje

gostinskega programa, morajo zadoščati vsem zakonskim predpisom za obratovanje gostinske dejavnosti ter sanitarno-tehničnim pogojem. Najemnik lahko namesti dodatne elemente le ob soglasju najemodajalca. 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 gostinskega 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 gostinskega lokala v najem, se bodo uporabljala določila 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 nameri, mora izpolniti prijavni obrazec, ki je priloga in sestavni del namere, z vsemi dokazili in prilogami, zahtevanimi po nameri. 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 te namere. Ponudbe morajo biti veljavne najmanj do sklenitve najemne pogodbe. Ponudba, ki velja krajši čas, bo izločena iz nadaljnjega 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@mladi-koper.si. Pravočasno prispele ponudbe bo komisija pregledala in ocenila v skladu z namero. V primeru, če bi komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da je ponudba nepopolna, bo pozvala ponudnika na dopolnitev ponudbe v roku 5 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 14 dni po zaključku namere.

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:

- v celoti izpolnjen prijavni obrazec in
- izpisek iz poslovnega registra AJPES,
- potrdilo o solventnosti po transakcijskem računu za pravne osebe, ki ni starejše od 30 dni od roka oddaje ponudb,
- potrdilo Finančnega urada Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih, ki ni starejše od 30 dni od roka oddaje ponudb,
- izjava ponudnika.

Prijavni 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 30. 10. 2026.

Na ovitku mora biti napisano:

1. v levem spodnjem kotu oznaka »NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM GOSTINSKEGA LOKALA«,
2. na hrbtni 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 14 dni po zaključku namere.

7 MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA PONUDNIKA

Merila za izbiro ponudnika

Izbor ponudnika se bo opravil na podlagi naslednjih meril:

Višina najemnine	50 % merila
Reference ponudnika	30 % merila
Ponudba pijače in hrane	20 % merila
SKUPAJ	100 %

Način ocenjevanja
Število točk se izračuna po naslednjih postavkah:

Ponudba višine najemnine, ki nudi v primerjavi z ostalimi ponudbami najvišjo ponudbeno vrednost, prejme največ točk, ponudba, katere skupna ponudbena vrednost je glede na ostale ponudbe najnižja, pa dobi najmanj točk. Najvišje možno število točk po tem merilu je 30 točk. Število točk se izračuna po formuli: Tp = 30 x (Cp / Cmax)

kjer pomeni:
Tp – število točk vrednotene ponudbe
30 – najvišje možno število točk
Cmax – najvišja ponudbena vrednost (cena) izmed vseh vrednotenih ponudb
Cp – vrednost (cena) vrednotene ponudbe
Ponudnik mora v ponudbi (Priloga 1) navesti končno ceno v evrih brez vključenega DDV.

Reference ponudnika: reference se nanašajo na sodelovanje ponudnika pri projektih oz. prireditvah Zavoda za mladino, kulturo in turizem Koper.

Reference se točkujejo na naslednji način:
- 0 točk – če ponudnik nima nobene reference,
- 5 točk – če ima ponudnik 1 (eno) veljavno referenco,
- 10 točk – če ima ponudnik 2 ali več veljavnih referenc.

Ponudba hrane in pijače

Ponudba hrane in pijače se točkuje na naslednji način:
- 0 točk – če ponudnik ponuja manj, kot je navedeno pod točko 1.6;
- 5 točk – če ponudnik ponuja le to, kar je navedeno pod točko 1.6;
- 10 točk – če ponudnik ponuja še dodatno ponudbo, ki ni navedena v pod točko 1.6.

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 50 točk.

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

Izločilni pogoji so:
• če je imel ponudnik v zadnjih šestih mesecih pred rokom za oddajo ponudb blokiran svoj transakcijski račun in
• če ima ponudnika neporavnane davke in prispevke, kar izhaja iz potrdila FURS.

7.1 Izbira najugodnejšega ponudnika

Ponudniki bodo o izbranem ponudniku obveščeni najkasneje v roku 14 dni po poteku roka za oddajo ponudb. Najemodajalec si pridržuje pravico, da kadarkoli med postopkom namere brez obrazložitve odstopi od namere in to brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti do kogarkoli oziroma, da ne izbere nobenega ponudnika in da izvede ponovno namero. Najemodajalec ne odgovarja za morebitno škodo, ki bi utegnila nastati izbranemu ponudniku zaradi nesklenitve pogodbe.

7.2 Sklenitev pogodbe

Na podlagi sklepa o izbiri ponudnika bo izbrani ponudnik v roku 15 dni po prejemu obvestila o izbiri dolžan skleniti pogodbo o najemu gostinskega lokala. V primeru, da tega ne stori, se šteje, da je ponudnik od pogodbe odstopil.

8 DODATNE INFORMACIJE O NAMERI

Dodatne informacije v zvezi z namero lahko zainteresirani dobijo pri Jani Otočan na telefon: 051/657-595 (Jana Otočan) ali na e-naslovu: info@mladi-koper.si

ZAVOD ZA MLADINO KULTURO IN TURIZEM KOPER

Direktorica

Helena Brec Loredan

PRILOGE:

I. Prijavni obrazec,
II. Predlog pogodbe.