

COMUNITÀ DEGLI ITALIANI "SANTORIO SANTORIO" CAPODISTRIA  
SKUPNOST ITALIJANOV »SANTORIO SANTORIO« KOPER  
Ulica OF / Via Fronte di Liberazione 10, Koper-Capodistria  
(v nadaljevanju: SI)

## **RAZPISNA DOKUMENTACIJA**

### **JAVNEGA RAZPISA ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA – KAVARNE SKUPNOSTI ITALIJANOV »SANTORIO SANTORIO« KOPER V NAJEM**

#### **Vsebina:**

#### **BESEDILO JAVNEGA RAZPISA**

#### **PRILOGE:**

- OBRAZEC PONUDBE (PRILOGA 1)
- IZJAVA O SPREJEMANJU RAZPISNIH POGOJEV (PRILOGA 2)
- IZJAVA, DA V KAVARNI ZAPOSLENO OSEBJE AKTIVNO (PISNO IN USTNO) OBVLADA ITALIJANSKI JEZIK (PRILOGA 3)
- IZJAVA O SOGLAŠANJU S PREDLOGOM NAJEMNE POGODBE (PRILOGA 4)
- SOGLASJE K OBDELAVI OSEBNIH PODATKOV (PRILOGA 5)
- IZJAVA O NEOBSTOJU NAVZKRIŽJA INTERESOV (PRILOGA 6)

#### **BESEDILO JAVNEGA RAZPISA:**

Na podlagi 2. člena Dogovora o uporabi in upravljanju Palače Gravisi-Buttorai, ki so ga dne 25. 1. 2008 sklenile Samoupravna italijanska narodna skupnost Koper, Skupnost Italijanov »Santorio Santorio« Koper in Športno društvo Skupnost Italijanov Koper, COMUNITÀ DEGLI ITALIANI "SANTORIO SANTORIO" CAPODISTRIA / SKUPNOST ITALIJANOV »SANTORIO SANTORIO« KOPER, s sedežem v Kopru, Ulica OF 10, 6000 Koper, ki jo zastopa predsednik Mario Steffè (v nadaljevanju: SI) razpisuje

**JAVNI RAZPIS ZA ODDAJO KAVARNE  
SKUPNOSTI ITALIJANOV »SANTORIO SANTORIO« KOPER  
V NAJEM**

**PREDMET NAJEMA**

Predmet oddaje v najem z javnim razpisom se sestoji iz poslovnega prostora "Bar Circolo" v pritličju Palače Gravisi-Buttorai, Ulica OF 10, 6000 Koper (stavba št. 2605-1546-3, stoječa na parceli 677/2605), v izmeri 87,26 m<sup>2</sup>, ki se odda v izključno uporabo, in iz 9,85 m<sup>2</sup> prostorov v skupni rabi (sanitarije, vhodni hodnik, prostor za čistila), ter del zunanjega dvorišča, namenjeno gostinskih dejavnosti – kavarni.

Ponudnik mora Skupnosti Italijanov dovoliti souporabo prostorov v skupni rabi.

Poslovni prostor se je že uporabljal za istovrstno dejavnost, s predpisanimi dovoljenji za obratovanje.

Poslovni prostor nima ločenega električnega in vodovodnega priključka in tudi ne ločenih števec. Stroške porabe električne energije in vode obračunava upravljavec stavbe upošteva dogovorjeni ključ delitve dejanskih obratovalnih stroškov.

Za ogled poslovnega prostora, ki je predmet oddaje, naj se potencialni ponudniki za predhodno uskladitev termina obrnejo na Tajništvo SI in sicer na telefonsko št. 05/6279430 ali elektronski naslov: [santorio@t-2.net](mailto:santorio@t-2.net).

Predmet oddaje se odda v najem za določen čas in sicer za obdobje 5 let, šteto od dneva sklenitve najemne pogodbe.

Ponudba se mora nanašati na celotno obdobje najema ter na vse prostore, ki so predmet najema.

**POGOJI PRIJAVE**

Izklicna/minimalna mesečna najemnina je **1.420,00 EUR**.

Znesek izklicne/minimalne mesečne najemnine za poslovni prostor, ki je predmet javnega razpisa je opredeljen v Cenitvenem poročilu z izračunom najemnine z dne 19. 4. 2021, ki ga je izdelal cenilec stvarnega premoženja in izvedenec gradbene stroke Peter Gorjanc, univ. dipl. inž. grad.

Poslovni prostor je namenjen tudi kulturnim in družabnim dejavnostim, ki naj bodo v celoti usklajene s smernicami kulturnega in družabnega programa SI. Na razpis se lahko prijavijo vse pravne osebe in fizične osebe – samostojni podjetniki s sedežem v Republiki Sloveniji ali drugi državi članici EU. Fizična oseba, ki še ni registrirana kot samostojni podjetnik, mora ob prijavi na razpis zagotoviti, da bo izvajala dejavnost kot samostojni podjetnik oziroma podati izjavo, da bo v primeru, da bo izbrana, v 15 dneh po prejemu sklepa o izbiri registrirala ustrezno dejavnost.

Pravne in fizične osebe – samostojni podjetniki, ki imajo svoj sedež v drugi državi članici EU in ne morejo pridobiti dokazil, ki jih razpis predpisuje za pravne osebe in fizične osebe – samostojne podjetnike s sedežem v Republiki Sloveniji, lahko predložijo dokazila organov in institucij svoje države, ki so v okviru pravne ureditve le-te pristojne za izdajanje listin, katere po vsebini in namenu nadomeščajo listine, ki jih javni razpis zahteva od pravnih oseb in fizičnih oseb – samostojnih podjetnikov s sedežem v Republiki Sloveniji.

Kot ponudniki na predmetnem javnem razpisu ne morejo sodelovati cenilec in člani izbirne komisije, ter z njimi povezane osebe.

Ponudnik mora ponudbo predložiti v italijanskem ali slovenskem jeziku.

## **OBVEZNE PRILOGE**

Prijava na razpis mora vsebovati naslednje podatke in dokazila:

- izpolnjen obrazec prijave na razpis z jasnim opisom ponudbe (PRILOGA 1);
- fotokopijo odločbe o vpisu v register oz. izpisek iz sodnega registra, obrtno dovoljenje oz. priglasitveni list; dokazilo naj bo izdano največ 8 dni pred oddajo ponudbe; fizične osebe predložijo fotokopijo osebnega dokumenta;
- potrdilo Finančne uprave RS o poravnanih vseh davčnih obveznostih, izdano največ 8 dni pred oddajo ponudbe;
- izjavo o sprejemanju razpisnih pogojev (PRILOGA 2);
- potrdilo, da bodoči najemnik oziroma zastopnik bodočega najemnika – pravne osebe aktivno pisno in ustno obvlada italijanski jezik;
- izjavo, da bodo zaposleni v baru aktivno pisno in ustno obvladali italijanski jezik (PRILOGA 3);
- dokazilo o vplačani varščini;

- podpisan predlog najemne pogodbe v potrditev sprejemanja njenih določb, v smislu izjave o seznanjenosti z vsebino pogodbe (PRILOGA 4);
- opis programa oz. dejavnosti, ki jo bodoči najemnik namerava izvajati in ki mora biti skladna z aktivnostmi in interesi SI;
- izjava o izkušnjah na področju gostinstva in izvajanja kulturnih in družabnih programov (z morebitnimi ustreznimi dokazili);
- dokazilo o finančni sposobnosti:
  - o za pravne osebe S.BON 1 (ali S.BON 1/P) s podatki in kazalniki za leto 2021;
  - o za samostojne podjetnike: BON 1/SP s podatki in kazalniki za leto 2021;
- soglasje za obdelavo osebnih podatkov (PRILOGA 5);
- izjava o neobstoju navzkrižja interesov (PRILOGA 6).

Ponudniki morajo izpolnjevati vse pogoje, opredeljene v razpisu in razpisni dokumentaciji.

Pred začetkom obratovanja si mora izbrani ponudnik zagotoviti vsa potrebna dovoljenja za zakonito obratovanje.

## **POGOJI NAJEMA**

V skladu z 2. točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS št. 13/11 – UPB3, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12 in 86/14) izklicna/minimalna cena ne vključuje DDV.

Ponudniki morajo v odprtem razpisnem roku vplačati varščino v znesku 4.260,00 EUR, t.j. v višini 3 izklicnih mesečnih najemnin, določenih s tem razpisom, v korist COMUNITÀ DEGLI ITALIANI »SANTORIO SANTORIO« CAPODISTRIA / SKUPNOST ITALIJANOV »SANTORIO SANTORIO« KOPER, Koper, Ulica OF 10, 6000 Koper, na TRR št. SI56101000035668544, namen plačila: »Bar Circolo – vplačilo varščine«.

Vplačana varščina se izbranim ponudniku – najemniku vračuna v plačilo morebitnih obratovalnih in drugih stroškov ali najemnin, ostalim ponudnikom pa se varščina vrne v 30 dneh po opravljeni izbiri. V primeru, da izbrani najemnik odstopi od ponudbe, ali v določenem roku ne podpiše najemne pogodbe, varščina ostane najemodajalcu. V kolikor so ob prenehanju najemnega razmerja poravnane vse najemnine ter obratovalni in drugi stroški, se vplačana varščina najemniku vrne brez obresti.

Najemnina se plačuje mesečno za tekoči mesec. Najemnina za poslovni prostor mora biti nakazana na transakcijski račun SI v 8 dneh po izstavitvi računa, ki se izda v prvih 15 dneh meseca. V primeru zamude s plačilom najemnine je najemnik dolžan plačati tudi zamudne obresti za celoten čas zamude.

V primeru, da se najemnik ne drži roka za plačilo, ki sta ga stranki dogovorili v okviru pogodbenega razmerja, si SI pridržuje pravico do enostranskega odstopa od najemne pogodbe, brez odpovednega roka.

Najemnika bremenijo vsi stroški pridobivanja ustreznih dovoljenj za obratovanje in poslovanje, kot tudi druge davčne obveznosti. V breme najemnika gredo tudi vsi dejanski stroški obratovanja: poraba električne energije, poraba vode, telefonski stroški, stroški odvoza smeti, stroški ogrevanja, stroški čiščenja in vzdrževanja prostorov, stroški rednega vzdrževanja prostorov in napeljav, stroški zavarovanja in drugi stroški, vezani na poslovni prostor.

Najem poslovnega prostora zajema osnovno pohištveno in tehnično opremo. Najemnik je dolžan na lastne stroške dopolniti opremo in naprave za potrebe izvajanja dejavnosti. V obstoječo opremo in naprave (popisane v primopredajnem inventurnem listu) najemnik ne sme posegati brez soglasja SI. Poslovni prostor, ki je predmet tega razpisa, se oddaja v najem v stanju, v kakršnem je.

Za izvajanje posegov in vlaganj v poslovni prostor v lastni režiji je najemnik dolžan pridobiti pisno soglasje najemodajalca. V primeru posegov in vlaganj v poslovni prostor najemnik ni upravičen do povračila stroškov, razen v primeru drugačnega pisnega dogovora med pogodbenicama, ki mora biti sklenjen pred začetkom del.

Najemnik je dolžan poslovni prostor s pripadajočo opremo in napravami uporabljati in vzdrževati kot dober gospodar. Najemnik se zavezuje prostore najetega lokala uporabljati izključno za dejavnost, kateri so le-ti namenjeni. Poslovni prostor s pripadajočo opremo in napravami je najemnik dolžan vzdrževati tako, da predmet najema skozi čas zaradi neustrezne uporabe ne bo izgubljal vrednosti, ter poslovni prostor v največji možni meri ohranjati v stanju, primernem za uporabo.

Najemnik mora dejavnost v najetem poslovnem prostoru opravljati skladno z vsemi veljavnimi predpisi.

Najemnik je dolžan upoštevati podrobna tehnična, logistična in operativna navodila, prejeta s strani SI in s strani upravljavca stavbe, v kateri se poslovni prostor nahaja.

Najemnik ne sme v nobenem primeru poslovnega prostora (v celoti ali delno) oddati v podnajem.

Najemnik ne sme v nobenem primeru uporabo prostorov najetega lokala prepustiti v uporabo tretjim osebam.

## **MERILA ZA OCENJEVANJE PONUDB**

Ocenjevalna merila za oblikovanje prednostne liste ponudnikov so sledeča:

### **MERILA**

Možne točke

1

Kvaliteta programa:

(program je skladen z italijansko in lokalno kulturno tradicijo):

- raznolikost programa in število prireditev (do 10)
- ovrednotenje lokalne zgodovinske in kulturne dediščine, s posebnim poudarkom na italijanski (do 10)
- pričakovana korist za italijansko narodno skupnost (do 10)

največ do 30 točk

2

Višina ponujene najemnine:

- najemnina je višja od izhodiščne: za vsakih 20 EUR več = 1 točka
- najemnina je enaka izhodiščni: 0 točk
- najemnina je nižja od izhodiščne: za vsakih 20 EUR manj = – (minus) 1 točka

največ do 20 točk

3.1

od 0 mesecev do 1 leta izkušenj na področju gostinstva in kulturnih programov,  
pozitivni računovodski izkazi

0 točk

### 3.2

od 1 do 3 let izkušenj na področju gostinstva in kulturnih programov,  
pozitivni računovodski izkazi  
5 točk

### 3.3

3 in več let izkušenj na področju gostinstva in kulturnih programov,  
pozitivni računovodski izkazi  
15 točk

Poslovni prostor se odda v najem ponudniku z največjim številom zbranih točk. V primeru dveh ali več ponudnikov z doseženim enakim številom točk komisija s temi ponudniki opravi pogajanja.

Sestavni del najemne pogodbe bo tudi določilo o sankcijah za morebitno kršitev pogodbenih obveznosti s strani najemnika, s ciljem zagotovitve uresničevanja kulturnega in družabnega programa IS ter spoštovanja načela ekonomičnosti v postopku oddaje v najem.

## **NAVODILA ZA PRIPRAVO PRIJAVE**

Prijava na javni razpis mora biti predložena izključno na obrazcu, ki je sestavni del tega razpisa. Prijava mora vsebovati obrazec z izpolnjenimi vsemi rubrikami in s priloženimi vsemi zahtevanimi dokazili.

Prepozne prijave, nepopolne prijave, prijave ponudnikov z neporavnanimi obveznostmi do Republike Slovenije ter prijave ponudnikov, ki ne izkazujejo pozitivnih računovodskih izkazov, ne bodo upoštevane. Ponudbe morajo ostati v veljavi še 60 dni od izteka razpisnega roka.

## **ROK IN NAČIN PREDLOŽITVE PONUDB**

Ponudbe morajo ponudniki vložiti najpozneje do 07.9.2022, bodisi s priporočeno pošiljko (velja datum poštnega žiga), naslovljeno na: COMUNITÀ DEGLI ITALIANI "SANTORIO SANTORIO" CAPODISTRIA / SKUPNOST ITALIJANOV »SANTORIO SANTORIO« KOPER, Ulica OF 10, 6000 Koper, ali jih v času uradnih ur osebno predložiti tajništvu SI.

Ponudbe morajo biti vložene v zaprti ovojnici z oznako »**JAVNI RAZPIS – NE ODPIRAJ!**  
**PONUDBA ZA POSLOVNI PROSTOR “BAR CIRCOLO”**«.

Na hrbtne strani ovojnice morata biti navedena naziv in naslov ponudnika.

Nepravočasne in nepravilno označene prijave ne bodo upoštevane in bodo po končanem postopku odpiranja ponudb neodprte vrnjene ponudniku.

## **DATUM ODPIRANJA IN VSEBINA PRIJAV/PONUDB**

Odpiranje ponudb bo javno. Prispele prijave/ponudbe bo obravnavala komisija za oddajo poslovnega prostora v najem (v nadaljevanju: komisija), imenovana s sklepom Sveta Skupnosti Italijanov »Santorio Santorio« Koper.

Javno odpiranje ponudb se bo izvedlo 14.09.2022 s pričetkom ob 12. uri na sedežu Skupnosti Italijanov »Santorio Santorio« Koper v Palači Gravisi-Buttorai, Ulica OF 10, 6000 Koper.

Ponudbe se bodo odpirale in obravnavale po vrstnem redu, kot so bile predložene. Na odpiranju ponudb bo komisija ugotavljala popolnost le-teh in njihovo ustreznost glede zahtevanih dokazil. Nepravočasnih in nepopolnih ponudb komisija ne bo upoštevala.

Po javnem odpiranju ponudb bo komisija nadaljevala z ocenjevanjem ponudb na seji, ki bo zaprta za javnost.

## **IZID RAZPISA**

Skupnost Italijanov »Santorio Santorio« Koper bo izbranega ponudnika obvestila o izidu razpisa za oddajo poslovnega prostora v najem v petih (5) dneh od dne, ko bo komisija sestavila prednostno listo in po sprejemu sklepa Sveta SI.

Najemno pogodbo mora izbrani najemnik skleniti v 15 dneh po izbiri. V primeru, da ponudnik v navedenem roku ne pristopi k podpisu pogodbe, bo SI pogodbo sklenila z naslednjim ponudnikom s prednostne liste.

## **DRUGI POGOJI JAVNEGA RAZPISA**

Ne glede na ostala določila tega razpisa ter brez kakršnih koli posledic zase in/ali za drugega si SI pridržuje pravico, da:



- kadarkoli ustavi postopek oddaje poslovnega prostora v najem in sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom varščina povrne;
- izmed ponudb, dospelih v odgovor na razpis ne izbere najugodnejšega ponudnika,
- kadarkoli popravi in/ali dopolni predlog najemne pogodbe, ki je priloga tega javnega razpisa in posledično predhodni predlog razveljavi;
- s ponudniki izvede dodatna pogajanja.

O neuspelem javnem razpisu se ponudnike obvesti v osmih (8) dneh od odpiranja prispelih ponudb.

### **RAZPISNA DOKUMENTACIJA:**

Razpisna dokumentacija je od dneva objave razpisa do izteka roka za oddajo ponudb na voljo na spletni strani IU: <https://www.unione-italiana.eu>.

Zainteresirani ponudniki jo lahko v času uradnih ur tudi osebno prevzamejo pri Skupnosti Italijanov »Santorio Santorio« Koper, Ulica OF 10, 6000 Koper.

Za dodatne informacije v zvezi z razpisom lahko zainteresirani pokličejo na številko 05/6279430 v času uradnih ur, ali pošljejo elektronsko sporočilo na: [santorio@t-2.net](mailto:santorio@t-2.net).

Številka: 146/2022

Datum: 19.08.2022



**Predsednik SI: Mario Steffè**