



**KOPER
CAPODISTRIA**

**JAVNI RAZPIS ZA ODDAJO NEPREMIČNINE –
POSLOVNEGA PROSTORA V MESTNI OBČINI KOPER Z
JAVNIM ZBIRANJEM PONUDB – KAVARNA V
LIBERTASU – STIČIŠČU KULTUR**

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Številka: I-34/2026

Datum: 28.9.2026

Kazalo

1.	POVABILO K ODDAJI PONUDBE	3
1.	Organizator Javnega razpisa	3
2.	Pogoji sodelovanja na nameri	3
3.	Predmet najema	3
4.	Vrsta pravnega posla	3
5.	Čas trajanje najema.....	3
	Nepremičnina bo oddana v najem za obdobje enega (1) leta.....	3
6.	Najemnina	4
7.	Drugi pogoji Javnega razpisa	4
2.	OPIS POSLOVNEGA PROSTORA.....	5
1.	Poslovni prostor	5
2.	Obratovalni čas	5
3.	Oprema	5
3.	SPLOŠNI POGOJI NAJEMA	7
1.	Dejavnost	7
	Dovoljenja in soglasja pristojnih organov.....	7
	Najemnina in drugi stroški.....	8
	Vlaganja, uporaba in vzdrževanje.....	8
	Podnajem in spremembe	8
	NAVODILA ZA IZPOLNJEVANJE PRIJAVNEGA OBRAZCA Jezik.....	8
	Veljavni predpisi	8
2.	Ponudba, dopolnitve in spremembe	8
4.	VSEBINA PONUDBE.....	9
5.	ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB.....	10
1.	Oddaja ponudb	10
2.	Odpiranje ponudb	10
6.	MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA PONUDNIKA	10
1.	Merila za izbiro ponudnika	10
2.	Izbira najugodnejšega ponudnika	12
3.	Sklenitev pogodbe	12
4.	Varščina po opravljenem postopku izbire najugodnejšega ponudnika	12
7.	DODATNE INFORMACIJE O JAVNEM RAZPISU	13

1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

1. Organizator Javnega razpisa

Zavod za mladino, kulturo in turizem Koper (v nadaljevanju: najemodajalec), Titov trg 3, 6000 Koper, v skladu z veljavnimi predpisi Republike Slovenije, s tem Javnim razpisom vabi zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za najem delno opremljenega poslovnega prostora »Kavarna v Libertasu – stičišču kultur«, na naslovu Kopališko nabrežje b.š., Koper, v skladu in pod pogoji, ki jih določa ta namera.

Namera je objavljena na spletni strani www.zmkt.si, kjer lahko zainteresirani ponudniki prenesejo dokumentacijo namere.

2. Pogoji sodelovanja na nameri

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na Javnem razpisu, mora izpolniti vse pogoje za sodelovanje na Javnem razpisu, kot jih določa Javni razpis in predložiti ponudbo v vsebini in obliki, kot to določa Javni razpis in je priloga Javnega razpisa (v nadaljevanju: ponudba).

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, kot to določa Javni razpis.

3. Predmet najema

Predmet najema je usposobljen, delno opremljen del poslovnega prostora v Kopru, na naslovu Kopališko nabrežje, »Kavarna v Libertasu – stičišču kultur« v skupni površini 41,2 m² kar obsega, 24 m² gostinskega prostora s strešnim pultom in 17,2 m² pripadajočih servisnih prostorov, z možnostjo souporabe pripadajoče površine v obsegu 172,4 m² za postavitev gostinskih miz in stolov in sanitarij.

Poslovni prostor se oddaja v najem v stanju, kakršen je.

Nepremičnina bo najemniku predana v posest po izpolnitvi vseh pogojev za začetek veljavnosti najemne pogodbe, najkasneje v roku 10 dni po podpisu najemne pogodbe.

Gostinski lokal bo izbrani najemnik lahko prevzel v najem po izpolnitvi vseh pogojev za začetek veljavnosti najemne pogodbe, najkasneje v roku 10 dni po podpisu najemne pogodbe.

4. Vrsta pravnega posla

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

5. Čas trajanje najema

Nepremičnina bo oddana v najem za obdobje enega (1) leta.

6. Najemnina

Izklicna mesečna najemnina poslovnega prostora znaša 300 EUR in 10% od mesečnega bruto prometa.

V skladu z drugo točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (ZDDV-1-Uradni list RS št. 13/11 – UPB, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18 in 59/19) se za najem poslovnega prostora ne obračuna DDV, zato v zgoraj navedeni izklicni ceni najema ni upoštevan.

Najemnik bo začel plačevati najemnino s prvim naslednjim mesecem po pričetku obratovanja.

Vplačana varščina, kot garancija za resnost ponudbe, se izbranemu najemniku ob prenehanju najemnega razmerja poračuna (nerevalorizirana) z zadnjo odprto mesečno najemnino oz. se do njene višine poračuna morebitna škoda, ki bi jo utrpel najemodajalec v zvezi s kršitvijo pogodbenih določil najemne pogodbe. V primeru, da so vse obveznosti iz naslova najemne pogodbe poravnane, se neobrestovan in nerevaloriziran znesek vplačane varščine vrne.

Višina varščine za resnost ponudbe je višina ene izklicne mesečne najemnine, torej 300,00 EUR.

7. Drugi pogoji Javnega razpisa

Namen Javnega razpisa je zagotoviti kakovostno, raznovrstno in uporabnikom prilagojeno gostinsko ponudbo, ki obsega različne vrste pijač, hladne in tople napitke ter prehranske izdelke, namenjene neposrednemu uživanju brez uporabe jedilnega pribora, kot so sendviči, rogljički in drugi primerljivi izdelki.

Izbrani ponudnik – najemnik bo del najetega prostora, namenjen postavitvi gostinskih miz in stolov, na podlagi predhodnega obvestila najemodajalca dolžan začasno sprostiti in omogočiti njegovo uporabo najemodajalcu za izvedbo programskih aktivnosti, kot so predavanja, delavnice, koncerti in drugi dogodki.

Najemodajalec bo najemnika o potrebi po uporabi prostora obvestil najmanj en (1) dan pred predvideno uporabo. Najemnik je v tem primeru dolžan pravočasno umakniti gostinsko opremo, zlasti mize, stole in druge premične predmete, ter prostor pripraviti tako, da bo najemodajalcu omogočena nemotena izvedba programske aktivnosti.

V času, ko prostor za izvedbo svojih programskih aktivnosti uporablja najemodajalec, najemnik tega dela prostora ne more uporabljati za izvajanje gostinske dejavnosti.

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

Na Javnem razpisu lahko sodelujejo – oddajo ponudbe za najem pravne in fizične osebe – samostojni podjetniki, ki imajo svoj sedež v Republiki Sloveniji ter imajo do Zavoda za mladino, kulturo in turizem Koper poravnane vse finančne obveznosti. Ustreznost ponudnika in njegove ponudbe se preverja z merili, navedenimi v tem Javnem razpisu.

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:

- kadarkoli prekine ali ustavi postopek po Javnem razpisu brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti, ne da bi za to navedel razloge;
- kot najugodnejšega ponudnika po Javnem razpisu ne izbere nobenega od ponudnikov (vključno ne tistega, ki bo ponudil najvišjo najemnino);
- 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;
- 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 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 vlogo ponudbo po Javnem razpisu na lastno tveganje in lastne stroške.

Predmetni Javni razpis oz. njegova vsebina se obravnava kot celota (vključno s predlogom najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa). V primeru neskladja med vsebino predloga najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa in ostalo vsebino Javnega razpisa, velja vsebina Javnega razpisa.

Komisija ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo vsebovale ponujene najemnine za poslovni prostor ter tistih ponudb, ki bi bile alternativne ali variantne ali pogojne ali kakorkoli drugače nedoločene.

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

2. OPIS POSLOVNEGA PROSTORA

1. Poslovni prostor

Kavana v Libertasu – stičišču kultur se razprostira na površini 41,2 m² kar obsega, 24 m² gostinskega prostora s strežnim pultom in 17,2 m² pripadajočih servisnih prostorov, z možnostjo souporabe pripadajoče površine v obsegu 172,4 m² za postavitev gostinskih miz in stolov in sanitarij.

2. Obratovalni čas

Redni obratovalni čas kavarne je najmanj od ponedeljka do petka od 9.00 do 17.00. Najemnik je dolžan zagotoviti obratovanje tudi ob sobotah, nedeljah in praznikih oziroma zunaj rednega obratovalnega časa, kadar v objektu potekajo programske aktivnosti, po predhodnem dogovoru z najemodajalcem. Morebitna odstopanja obratovalnega časa so možna po predhodnem soglasju z najemodajalcem. Gostinski lokal bo izbranemu ponudniku oddan v najem z opremo, ki je v prostorih kavarne. Izbrani ponudnik bo kavarno dolžan usposobiti za obratovanje z lastnimi sredstvi.

3. Oprema

Najemodajalec daje gostinskemu ponudniku v uporabo spodaj navedeno opremo v gostinskem šanku in pripadajočem servisnem prostoru shrambi/komori, kot sledi spodaj:

A) ŠANK

1. NEVTRALNI RETROPULT

dim.2300x700x900/1000 mm

- set predalov desno, ostalo zaprto z drsnimi vrati
- zavih zadaj 20/100 mm
- količina: 1

2. NEVTRALNI RETROPULT

dim.2000x700x900/1000 mm

- desno sanitarni umivalnik (340x400x200 mm) z namizno enoročno mešalno baterijo
- prostor za kavni aparat
- spodaj predal za odpadno kavo, pod predalom kiper za odpadke
- set predalov, ostalo zaprto s krilnimi vrati
- zavih zadaj 20/100 mm
- količina: 1

3. HLAJENO NEVTRALNI RETROPULT

dim.3100x700x900/1000 mm

- levo prostor za ledomat
- omarica zaprta s krilnimi vrati, set predalov
- 2x box, temperaturno območje: +2°C/+8, kompresor vgrajen pod koritom/dinamično hlajenje
- desno sanitarni umivalnik (340x400x200 mm) z namizno enoročno mešalno baterijo
- spodaj prekucnik za odpadke
- količina: 1

4. LEDOMAT

dim.450x545x690 mm

- kap. 37kg ledu/dan
- količina: 1

5. NEVTRALNI RETROPULT

dim.2900x700x900/1100 mm

- desno 3x prekucnik za odpadke (kapaciteta 60 l)
- korito (500x500x250 mm) z nam. enoročno mešalno baterijo in odcejalnikom levo
- pod odcejalnikom prostor za podpulni pomivalni stroj
- levo vodila za košare 500x500 mm
- zavih zadaj 200 mm
- slepa fasada
- količina: 1

6. MEHČALEC ZA VODO – DELNO RAZSOLJEVANJE

dim.Ø250x595 mm

- količina: 1

7. STROJ ZA POMIVANJE KOZARCEV

dim.600x640x810 mm

- svetla vstavna višina: min.400 mm
- velikost košar: 500x500 mm
- količina: 1

8. HLAJENI PULT

dim.2400x700x900/1100 mm

- 4x box s steklenimi vrati, temperaturno območje: +2°C/+8°
- kompresor vgrajen/dinamično hlajenje
- priprava za točilno napravo za pivo
- zavih zadaj 200 mm
- slepa fasada
- količina: 1

9. TOČILNA NAPRAVA ZA PIVO

(povezava s hladilno komoro)

- količina: 1

10. HLAJENI PULT

dim.3300x700x900/1100 mm

- 4x box s steklenimi vrati, temperaturno območje: +2°C/+8°
- kompresor vgrajen/dinamično hlajenje
- levo omarica s krilnimi vrati in dvema predaloma vzdolžno
- zavih zadaj 200 mm
- slepa fasada
- količina: 1

B) SHRAMBA/KOMORA

1. SANITARNI UMIVALNIK

dim. 400x400x250 mm

- v kompletu iztočna pipa
- proženje vode preko tipke s kolenom, ki omogoča dotok vode brez dotikanja
- količina: 1

2. ODPRT KOVINSKI REGAL

dim. 1200x500x2000 mm

- 5 prestavljivih polic
- nosilnost posamezne police 100 kg/m dolžine
- količina: 1

3. ODPRT KOVINSKI REGAL

dim. 1400x500x2000 mm

- 5 prestavljivih polic
- nosilnost posamezne police 100 kg/m dolžine
- količina: 1

4. MONTAŽNA HLADILNA KOMORA ZA PIJAČO

dim. 2800x2100x2300 mm

- poliuretan debeline 80 mm, stenski in stropni elementi iz nerjaveče pločevine
- vrata 80/200 cm obojestransko nerjaveča pločevina
- temperaturno območje: +2°C/+8°C
- stropni dinamični zračni uparjalnik s TE ventilom
- integrirana LED razsvetljava
- količina: 1

5. ODPRT REGAL - ALUPLAST

dim. 1200x500x1800 mm

- 4 prestavljive police
- nosilnost posamezne police 100 kg/m dolžine
- količina: 2

Gostinski lokal se oddajo po sistemu videno – najeto. Možna so odstopanja pri seznamu opreme.

Po predhodnem soglasju je možna uporaba tudi ostale opreme s katero najemodajalec razpolaga.

Zainteresiranim ponudnikom je omogočen predhodni ogled poslovnega prostora in opreme, ki je predmet najema. Ogled je možen po predhodnem dogovoru z najemodajalcem.

3. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA

1. Dejavnost

Najemnik bo smel v poslovnem prostoru opravljati gostinsko dejavnost. 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.

Gostinski lokal posluje kot sestavni del objekta Libertas – stičišče kultur. Najemnik ne sme uporabljati samostojnega imena, blagovne znamke, logotipa, označb ali druge vizualne identitete gostinskega lokala, ki bi bila ločena od celostne grafične podobe in identitete Libertas – stičišče kultur.

Vse označbe gostinskega lokala, promocijski in komunikacijski materiali ter druga vizualna komunikacija, ki se uporablja v objektu ali na njegovi zunanosti, morajo biti predhodno usklajeni z najemodajalcem in skladni s celostno grafično podobo Libertas – stičišče kultur.

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.

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 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, kateri 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.

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 uporabljal 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.

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.

NAVODILA ZA IZPOLNJEVANJE PRIJAVNEGA OBRAZCA

Jezik

Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem jeziku.

Veljavni predpisi

Pri oddaji stvarnega premoženja v najem, ki je predmet Javnega razpisa, 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.

2. Ponudba, dopolnitve in spremembe

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na Javnem razpisu, mora svojo ponudbo predložiti na obrazcih, ki so 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 in žigosani (v kolikor

ponudnik ne posluje z žigom, mora pod podpisom napisati »Ne poslujem z žigom«). Priloge, ki so sestavni del ponudbe, so navedene v točki predmetnega Javnega razpisa, označene »4. VSEBINA PONUDBA«.

Ponudbi mora biti predloženo **dokazilo o plačani varščini** za resnost ponudbe **v višini ene izklicne mesečne najemnine, ki je določena za poslovni prostor**, na podračun Zavoda za mladino, kulturo in turizem Koper št. SI56 01250-6000001112, z obvezno navedbo sklicne številke oo 1-2026 pri Upravi RS za javna plačila (UJP).

Ponudbe morajo biti veljavne najmanj do sklenitve najemne pogodbe. Ponudba, ki velja krajši čas, bo izločena iz nadaljnjega postopka.

Ponujena višina najemnine ne sme biti nižja od izklicne najemnine določene v Javnem razpisu.

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.

Pravočasno prispеле ponudbe bo komisija pregledala in ocenila v skladu z Javnim razpisom.

V primeru, če bi komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba ne vsebuje ponujene najemnine in/ali dokazila o vplačani varščini v višini ene izklicne mesečne najemnine, se šteje, da je ponudba nepopolna in nepravilna ter se kot takšna izloča iz nadaljnjega obravnavanja, saj je Komisija v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala.

V primeru pa, če bi Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba vsebuje najemnino ter je varščina vplačana, vendar pa bi bila ponudba, glede na Javni razpis, kljub temu nepopolna kar zadeva dokazil in zahtevanih ostalih listinskih dokazil, bo Komisija 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.

V kolikor se s sklepom izbranim ponudnikom ne sklene pogodba o najemu poslovnega prostora oz. prvo izbrani ponudnik odstopi od podpisa, se poslovni prostor lahko odda drugemu najugodnejšemu ponudniku.

4. 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 Javni razpis vsebovati:

- v celoti izpolnjen prijavi 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,
- dokazilo o vplačani varščini,
- izjava ponudnika.

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

5. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB

1. Oddaja ponudb

Ponudniki so dolžni zagotoviti, da njihova ponudba (za poslovni prostor, ki je predmet tega Javnega razpisa, vključno s potrdilom o plačani varščini za resnost ponudbe) prispe po pošti v zaprti ovojnici na naslov: **Zavod za mladino, kulturo in turizem Koper, Titov trg 3, 6000 Koper**, najpozneje do **17. 10. 2026**.

Na ovitku mora biti napisano:

1. v levem spodnjem kotu oznaka »**NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM KAVARNE V LIBERTASU**«,
2. na hrbtni strani ovitka mora biti napisan naziv in naslov ponudnika, da mu je mogoče vrniti neodprto ponudbo, če je bila ponudba predložena nepravčasno.

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.

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. Komisija bo odpiranje in pregled ponudb izvedla predvidoma v četrtek, 22.10.2026.

6. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA PONUDNIKA

1. Merila za izbiro ponudnika

Izbor ponudnika se bo opravil na podlagi naslednjih meril:

Višina najemnine	50 % merila
Koncept kavarne	20 % merila
Reference ponudnika	20 % merila
Ponudba pijače in hrane	10 % merila
SKUPAJ	100 %

Način ocenjevanja

Število točk se izračuna po naslednjih postavkah:

Ponudba višine najemnine, ki nudi v primerjavi z ostalimi ponodbami 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 50 točk. Število točk se izračuna po formuli:

$$Tp = 50 \times (Cp / Cmax)$$

kjer pomeni:

Tp – število točk vrednotene ponudbe

50 – 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.

Koncept kavarne

Ponudnik mora ponudbi priložiti kratek opis koncepta delovanja kavarne, iz katerega morajo biti razvidni način delovanja kavarne, njena povezanost s programom in značajem objekta Libertas – stičišče kultur, pristop do obiskovalcev, način zagotavljanja gostinske ponudbe ob dogodkih ter predvidena glasbena oziroma zvočna podoba kavarne.

Pri ocenjevanju koncepta se upoštevajo zlasti:

- vsebinska in funkcionalna povezanost kavarne z objektom Libertas – stičišče kultur;
- prilagojenost ponudbe in načina delovanja različnim obiskovalcem kulturnih in drugih dogodkov;
- sposobnost prilagajanja gostinske ponudbe programu in dogodkom v objektu;
- kakovost, raznovrstnost in izvirnost predlaganega koncepta;
- predlagana glasbena oziroma zvočna podoba kavarne, ki mora biti premišljena in skladna s kulturnim, ustvarjalnim in sodobnim značajem Libertasa;
- predlogi dodatnih vsebin oziroma storitev, ki prispevajo h kakovosti uporabniške izkušnje obiskovalcev Libertasa.

Koncept kavarne se točkuje na naslednji način:

- 0 točk – ponudnik koncepta ne predloži oziroma predložen koncept ne izkazuje povezave z značajem in programom objekta Libertas – stičišče kultur.
- 10 točk – ponudnik predstavi ustrezen osnovni koncept kavarne, ki upošteva značaj objekta, potrebe obiskovalcev, prilagajanje programskim aktivnostim ter ustrezno glasbeno podobo prostora,
- 20 točk – ponudnik predstavi celovit in kakovosten koncept, ki je jasno povezan z identiteto in programom Libertasa, vključuje premišljeno glasbeno podobo, prilagajanje različnim dogodkom in ciljnim skupinam ter dodatne elemente, ki prispevajo h kakovosti ponudbe in uporabniški izkušnji obiskovalcev.

Reference ponudnika: reference se nanašajo na dosedanje izkušnje ponudnika pri izvajanju gostinske dejavnosti oziroma zagotavljanju gostinske ponudbe, zlasti ponudbe pijač, toplih in hladnih napitkov ter prehranskih izdelkov, v gostinskih, kulturnih, prireditvenih ali drugih primerljivih prostorih oziroma na dogodkih in prireditvah.

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 (dve) veljavni referenci,
- 15 točk – če ima ponudnik 3 veljavne reference,
- 20 točk – če ima ponudnik 4 ali več veljavne reference.

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 100 točk.

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

Izločilni pogoji so:

- če je imel ponudnik v zadnjih šestih mesecih pred rokom za oddajo ponudb blokirani svoj transakcijski račun in
- če ima ponudnika neporavnane davke in prispevke, kar izhaja iz potrdila FURS.

2. 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 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 ponovno Javni razpis. Najemodajalec ne odgovarja za morebitno škodo, ki bi utegnila nastati izbranemu ponudniku zaradi neskenitve pogodbe.

3. 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.

4. Varščina po opravljenem postopku izbire najugodnejšega ponudnika

Varščina, ki jo vplačajo ponudniki za izkazovanje resnosti svoje ponudbe se:

- Izbranemu ponudniku ne vrača, ta se s trenutkom izbire konvertira v varščino za pravilno, popolno in pravočasno izpolnjevanje ponudnikovih oz. najemnikovih obveznosti in se najemniku neobrestno vrne ob zaključku najemnega razmerja ob pogoju normalne uporabe poslovnega prostora, s katero ni prišlo do nikakršne škode v poslovnem prostoru,
- Neizbranim ponudnikom, ki so sicer imeli popone in pravilne ter pravočasno oddane ponudbe, se varščina neobrestovano vrne na njihove poslovne račune v roku 30. dni od poteka roka za oddajo ponudb.

7. DODATNE INFORMACIJE O JAVNEM RAZPISU

Dodatne informacije v zvezi z Javnim razpisom lahko zainteresirani dobijo pri Heleni Brec Loredan na e-naslovu: helena.loredan@visitkoper.si.

ZAVOD ZA MLADINO KULTURO IN TURIZEM
KOPER

Direktorica

Helena Brec Loredan

PRILOGE:

- I. Prijavni obrazec,
- II. Predlog pogodbe.

