

Družba ISTRABENZ TURIZEM d.d. objavlja

## ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA V NAJEM

### 1. NAZIV IN SEDEŽ NAJEMODAJALCA

ISTRABENZ TURIZEM d.d., Obala 33, 6320 Portorož, matična številka: 5004888000, davčna številka: SI 41568346

### 2. PREDMET ZBIRANJA PONUDB IN IZHODIŠČNA CENA

Predmet za oddajo v najem je poslovni prostor v skupni izmeri cca. 33,34 m<sup>2</sup> (v nadaljevanju Poslovni prostor), ki se nahaja na zunanjem delu pritličja – Galerije San Marco ob Cafe Centralu, Katastrska občina 2631, številka stavbe 7236 številka dela stavbe 3, številka parcele 1497 (ID znak: parcela 2631-1497). Skica najetega poslovnega prostora je priloga tega poziva.

V naravi predmet najema v pritličju galerije San Marco predstavlja: poslovni prostor v izmeri **33,34** m<sup>2</sup>, z vhodom iz ulice Obala 33, veliko stekleno izložbo in priročno malo shrambo.

Poslovni prostor, kot je opredeljen v zgornjem odstavku, se oddaja v najem **samo** kot celota.

### 3. POGOJI ODDAJE V NAJEM

Poslovni prostor se oddaja v najem predvidoma:

- za nedoločen čas;
- po načelu »videno – vzeto v najem«;
- najemna pogodba za nepremičnini bo sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, katerega stroške krije najemnik;
- najemnik bo dolžan plačevati vse obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj in druge stroške, glede katerih se bosta stranki dogovorili z najemno pogodbo;
- najemnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v poslovni prostor niti ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj;
- najemnik bo dolžan upoštevati veljavni hišni red, ki velja pri najemodajalcu;
- najemnina, ki bo določena v najemni pogodbi se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v RS;
- najemnik bo dolžan plačevati najemnino do 15. v mesecu za tekoči mesec;
- najemnik bo dolžan za predmet najema vplačati varščino v višini 3 najemnin ob podpisu pogodbe;
- prostor je opremljen v obsegu videnem na ogledu,

Istrabenz Turizem d.d., turizem in storitve, Obala 33, SI-6320 Portorož-Portorose, Slovenija

T. +386 5 692 90 11 F. +386 5 692 90 15 info@lifeclass.net www.lifeclass.net

- najemnik brez soglasja najemodajalca prostor ne sme oddati v podnajem;
- izbranemu ponudniku bo poslovni prostor, ki je predmet najema, izročen v posest in uporabo predvidoma dne 1. 5. 2025.

Izhodiščna cena za mesečni najem poslovnega prostora v skupni izmeri 33,34 m<sup>2</sup> je **125,31 EUR / m<sup>2</sup> brez DDV**. V primeru, da najemnik ni identificiran za DDV ali nima pravice do odbitka DDV od najemnine za v najem vzete prostore, znaša izhodiščna mesečna najemnina 153 EUR / m<sup>2</sup>. V primeru, da bo ponujena cena nižja od določene izhodiščne cene, bo ponudba kot nepopolna izločena iz postopka izbire.

#### 4. POSEBNI POGOJI ODDAJE V NAJEM

Poslovni prostori se oddajajo v najem izključno za namene trgovske dejavnosti, ob čemer je kriterij za izbiro najugodnejšega ponudnika poleg višine ponujene najemnine tudi vsebina oziroma program, ki ga bo predstavil ponudnik, njegove izkušnje, reference itd.

Komisija bo program oziroma predstavitev ponudnika presojala zlasti po sledečih kriterijih, in sicer:

- opis vsebine programa, ki se bo izvajal v poslovnem prostoru, ki je predmet najema;
- primernost programa glede na pričakovanja družbe Istrabenz Turizem d.d.;
- pripravljenost ponudnika za sodelovanje z najemodajalcem na različnih področjih;
- izkazanost usposobljenosti z referencami;
- interesent mora v svoji vlogi izkazati svojo namero s poslovnim prostorom, ki se daje v najem ter natančno pojasniti kako in na kakšen način namerava prostor uporabljati;
- ponudnik na dan oddaje ponudbe ter v zadnjih 180 dneh pred rokom za oddajo ponudbe ni imel nobenega transakcijskega računa blokiranega več kot 15 dni zaporedoma.

#### 5. NAČIN IN ROK PLAČILA NAJEMNINE:

Najemnino, ki jo bo dolžan izbrani ponudnik plačevati na podlagi sklenjene najemne pogodbe, bo slednji plačeval na transakcijski račun Istrabenz Turizem d.d, in sicer do vsakega 15. dne v mesecu za tekoči mesec.

#### 6. POGOJI ZA ODDAJO PONUDBE IN VSEBINA PONUDBE

Zavezujoča ponudba mora vsebovati:

- podatke o ponudniku (ime, priimek oziroma firmo, naslov oz. sedež, EMŠO oz. matično številko, davčno številko, številko transakcijskega računa, naziv in naslov banke za vračilo varščine);
- najemna pogodba za nepremičnini bo sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, katerega stroške krije najemnik;

- izjava o ponujeni višini mesečne najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne ponudbene cene najemnine na m<sup>2</sup>;
- potrdilo o plačani varščini za resnost ponudbe v višini 5.000,00 EUR na transakcijski račun najemodajalca SI56 0432 1000 1330 184, odprt pri OTP banki d.d. do dne 28. 3. 2025;
- izjavo ponudnika, da je seznanjen in da se strinja s pogoji in navedbami zbiranja ponudb;
- izjavo o veljavnosti ponudbe najmanj do dne 31. 5. 2025;
- dokazilo o strokovni usposobljenosti za opravljanje dejavnosti;
- predstavitev vsebine in opis programa, ki bi potekal v poslovnem prostoru, kratka predstavitev doseganje dejavnosti ponudnika in reference;
- predhoden ogled nepremičnine je zaželen.

## 7. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Komisija bo odpirala prispele ponudbe na sedežu družbe Istrabenz Turizem d.d., v sejni sobi. Odpiranje ponudb ne bo javno.

Komisija bo na podlagi evidentiranih ponudb najprej preverila ali prispele ponudbe ustrezajo vsem pogojem tega razpisa in evidentirala uspešne in neuspešne ponudbe.

V primeru, da bo prispelo več konkurenčnih ponudb, lahko komisija v roku najkasneje 3 delovnih dni po zaključenem postopku odpiranja ponudb opravi z najugodnejšimi ponudniki pogajanja oziroma ponudnike povabi na predstavitev svoje ponudbe oziroma programa.

Ponudniki bodo o izbiri obveščeni po opravljenih pogajanjih oziroma najkasneje do 31. 5. 2025.

Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je poleg višine ponujene najemnine tudi vsebina programa oziroma vsebina programa ponudnika. Obveznost lastnika, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najvišjo ceno, je izključena.

Lastnik lahko začeti postopek oddaje v najem brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti kadarkoli ustavi, vendar najkasneje do pisne sklenitve pravnega posla. Ustavitve postopka mu ni potrebno obrazložiti. V primeru ustavitve predmetnega razpisnega postopka najema je lastnik ponudniku v roku 15 dni dolžan vrniti vplačano varščino brez obresti.

## 8. NAČIN ODDAJE PONUDBE IN ROK ZA ODDAJO PONUDBE

Ponudniki morajo oddati ponudbo z vsemi dokazili v zaprti ovojnici z oznako »**Ne odpiraj – Ponudba za najem poslovnega prostora v pritličju galerije San Marco**«, in sicer lahko ponudbo oddajo osebno v tajništvo družbe Istrabenz Turizem d.d., Obala 33, 6320 Portorož ali priporočeno po pošti na naslov Istrabenz Turizem d.d., Obala 33, 6320 Portorož.

Na zadnji strani ovojnice mora biti obvezno naveden naziv in naslov ponudnika.

Rok za oddajo ponudb je do **dne 31. 3. 2025 do 12.00 ure**.

Istrabenz Turizem d.d., turizem in storitve, Obala 33, SI-6320 Portorož-Portorose, Slovenija

T. +386 5 692 90 11 F. +386 5 692 90 15 info@lifeiclass.net www.lifeiclass.net

Vpis družbe: Okrožno sodišče Koper, vložna št. 1/01150/00 · Matična št. 5004888000 · Osnovni kapital: 22.744.441,66 € · ID DDV: SI41568346

Ponudbe bodo komisijsko odprte po preteku razpisnega roka, predvidoma **dne 31. 3. 2025 ob 13. uri**. Ponudbe prispele po razpisnem roku ter nepopolne ponudbe lahko komisija izloči in jih komisija ne obravnava.

Ponudba in vsi dokumenti v zvezi s ponudbo morajo biti v slovenskem jeziku.

#### 9. ROK VELJAVNOSTI PONUDBE

Iz ponudbe ponudnika mora biti razviden čas veljavnosti ponudbe oziroma čas vezanosti na ponudbo, in sicer mora biti ponudba veljavna najmanj do vključno dneva sklenitve najemne pogodbe oziroma do 30. 4. 2025.

#### 10. DODATNE INFORMACIJE

Vsa dodatna pojasnila v zvezi z najemom opisane nepremičnine oziroma v zvezi z izvedbo zbiranja ponudb ter natančnejše podatke o nepremičnini in informacije za morebitni ogled nepremičnine lahko zainteresirani dobijo po elektronski pošti: [vasilija.skerget@lifeclass.net](mailto:vasilija.skerget@lifeclass.net) in tel. št. +386 5 692 9065. Besedilo zbiranja ponudb bo objavljeno na spletni strani družbe Istrabenz Turizem d.d.: <https://www.lifeclass.net/si/o-nas/>. Ogled nepremičnine je možen po predhodnem dogovoru.

ISTRABENZ TURIZEM d.d.