

**OBČINA HRPELJE - KOZINA**

Hrpelje, Reška cesta 14
SI - 6240 KOZINA

T: 05 6800 150
F: 05 6800 180
E: obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si
www.hrpelje-kozina.si

Številka: 410-34/2026-4
Datum: 8. 4. 2026

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja Občina Hrpelje - Kozina

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

POVABILO K ODDAJI PONUDBE

Občina Hrpelje-Kozina, Hrpelje, Reška cesta 14, 6240 Kozina, zemljiškoknjižni lastnik, zbira ponudbe za oddajo poslovnih prostorov v najem, in sicer 2 poslovnih enot, ki bodo zgrajene na Mestnem trgu na Kozini.

Nepremičnine so v preglednici označene z ENOTA L2 in ENOTA L3. Tangirane nepremičnine, na katerih bodo zgrajene poslovne enote, navedene v prejšnjem stavku, so parc. št. *212/1, *212/2, 2486/22, 2486/3, 2921/9, 2921/21, 2949/4 in 2949/3, vse k.o. 2560 Hrpelje.

Zap. št.	PROSTOR, KI SE ODDAJA	TANGIRANE NEPREMIČNINE	Površina v m ²	Izhodiščna vrednost najema na m ² v EUR brez DDV na mesec
2	ENOTA L2	parc. št. *212/1, *212/2, 2486/22, 2486/3, 2921/9, 2921/21, 2949/4 in 2949/3, vse k.o. 2560 Hrpelje	31,35	11,60 EUR/m ² neto
3	ENOTA L3	parc. št. *212/1, *212/2, 2486/22, 2486/3, 2921/9, 2921/21, 2949/4 in 2949/3, vse k.o. 2560 Hrpelje	14,20	11,60 EUR/m ² neto

Občina Hrpelje – Kozina je za realizacijo projekta ureditve mestnega trga kandidirala za pridobitev nepovratnih sredstev na javnem razpisu za finančni produkt - LOKALNO OPO Turizem, ki ga je objavil Slovenski regionalno razvojni sklad ter bila na tem razpisu uspešna.

Skladno z navedenim so vsebine v paviljonu (ki je sestavljen iz 3 poslovnih enot) določene, kot sledi. Na urejenem Mestnem trgu ter v novem paviljonu bodo vzpostavljeni tudi novi turistični produkti, in sicer:

– **Paviljon treh svetov**

Paviljon treh svetov ne bo služil samo digitalni izkušnji Od drevesa do kozarca zdravja, ampak bo obiskovalec/uporabnik lahko doživel digitalni interaktivni ogled znamenitosti in privlačnosti naših krajev.

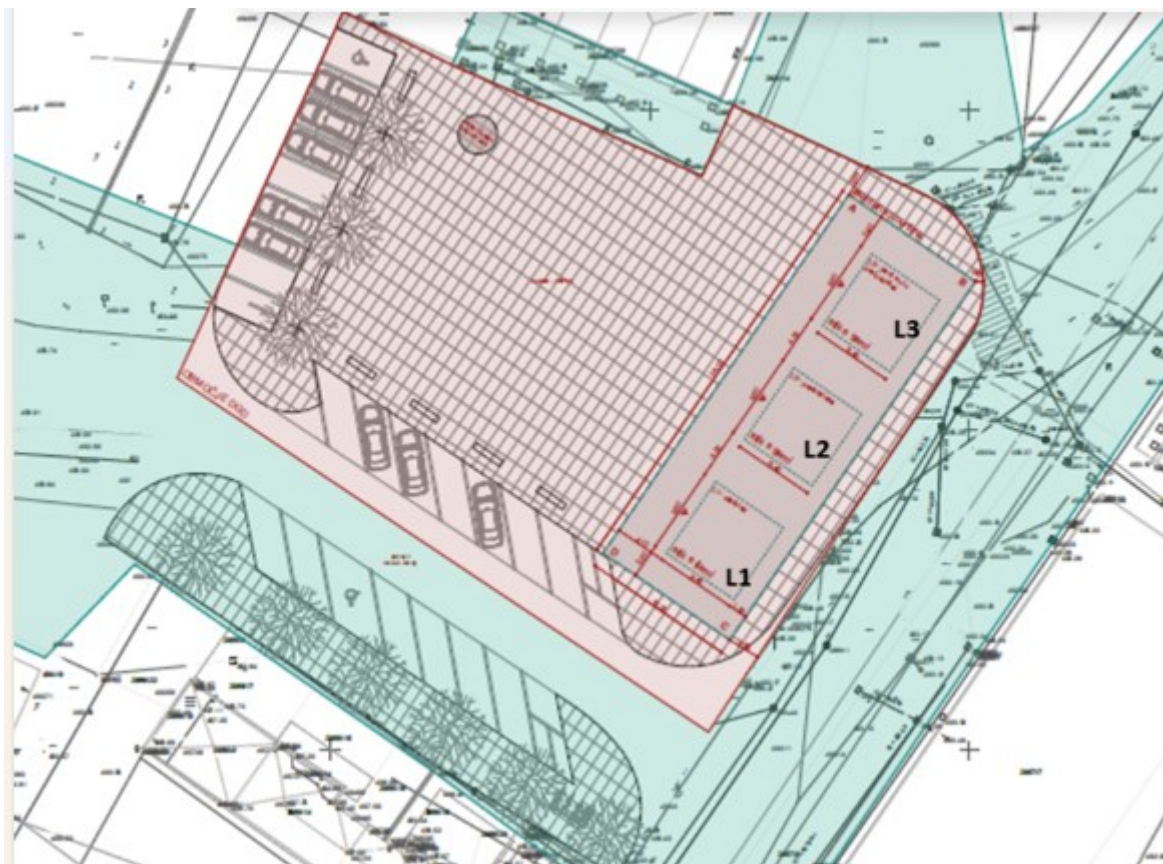
Sledili bomo Strategiji digitalne preobrazbe slovenskega turizma 2022 – 2026. Slovenska turistična organizacija si je zastavila strateško vizijo, da Slovenija postane vzorčni primer pametne destinacije, ki krepi in vzpodbuja razvoj trajnostnih, butičnih, personaliziranih in inovativnih doživetij.

Digitalna predstavitev bo uporabniku predstavila znamenitosti, ekskluzivne razglede, življenje ljudi, kolesarska in pohodniška doživetja, doživetja pripovednega izročila in podzemnega sveta. Pokrajino treh svetov in življenje ljudi v prostoru nekoč in danes.

Lokalna ponudba in doživetja bodo digitalno postavljena z namenom, da v uporabniku vzbudijo željo, da izkušnja postane resničnost.

– **Povezovanje domačih ponudnikov lokalnih pridelkov**

Obiskovalci bodo tako zraven digitalne izkušnje, lahko domov odnesli lokalne proizvode, kot so npr. ustekleničen jabolčni sok, različne vrste domačega kisa, sušenega sadja, brkinski slivovec in kraški brinjevec, ki sta oba zaščiteni z geografskim poreklom, proizvodov iz kraškega šetraja, sir iz ekološke pridelave, suhe mesnine in drugo.



Poslovna enota L2 se oddaja neopremljena in s souporabo skupnega javnega toaletnega prostora, ki se nahaja v okviru enote L3 (ločen vhod).

Poslovna enota L3 pa bo opremljena z digitalno opremo za potrebe predstavitve občine ter pridelave in priprave jabolčnega soka. Prav tako bo v okviru poslovne enote L3 javni toaletni prostor, dostopen iz zunanje površine, ki bo v javni rabi in v souporabi vseh treh poslovnih enot, ki so predmet oddaje po tem razpisu.

I. SPLOŠNI POGOJI:

1. Izhodiščna vrednost najema m² brez DDV na mesec znaša 11,60 EUR neto. Ponujena višina najemnine v EUR na m² na mesec brez DDV ne sme biti nižja od izhodiščne vrednosti najema m² brez DDV na mesec, kot je določena v prejšnjem stavku.
2. Ponudnik mora v poslovni enoti, za katero oddaja ponudbo, poslovati in obratovati najmanj 10 mesecev v posameznem koledarskem letu. (Bistvena sestavina pogodbe. V primeru kršitve najemno razmerje preneha.)
3. Poslovne enote se oddajajo v najem za nedoločen čas.
4. Najemnik poslovne enote ne bo smel oddati v podnajem.
5. Najemnik bo za vsako posamezno poslovno enoto dolžan plačevati poleg najemnine tudi obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj, 10% obratovalnih stroškov, ki odpadejo na skupni javni toaletni prostor in druge stroške, za katere se stranki dogovorita z najemno pogodbo.
6. Najemnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnih koli vlaganj v poslovni prostor niti ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj.
7. Najemnina, določena v najemni pogodbi se enkrat letno usklajuje z rastjo cen življenjskih potrebščin v RS, in sicer pri obračunu najemnine za mesec februar vsakega koledarskega leta, pri čemer se upošteva rast cen življenjskih potrebščin v obdobju 1.1. do 31. 12. preteklega koledarskega leta. Najemnik po trenutno veljavni zakonodaji ne plačuje zneska DDV za najem poslovnih prostorov. V kolikor bi zakonodaja zahtevala obračun DDV, se ta obračuna na dogovorjeno najemnino in gre v breme najemnika.
8. Najemnik bo moral začeti z dejavnostjo najkasneje v 30 dneh od dneva prevzema poslovnega prostora, ob pogoju pridobljenega uporabnega dovoljenja za objekt. V kolikor uporabno dovoljenje do tega roka za objekt še ni pridobljeno, se rok podaljša tako, da mora pričeti z dejavnostjo v 30 dneh od dneva pravnomočnega uporabnega dovoljenja za objekt. Najemodajalec se zavezuje najemnika obvestiti o pravnomočnem uporabnem dovoljenju v roku 5 delovnih dni od pravnomočnosti po elektronski pošti.
9. Najemnik bo dolžan plačevati najemnino najkasneje do 20. v mesecu za tekoči mesec.

II. POSEBNI POGOJI IN MERILA ODDAJE POSLOVNIH ENOT:

1. Poslovna enota L2

- a. Ponudnik bo izvajal v poslovni enoti dejavnost, ki bo pomenila popestritev turistične ponudbe na Mestnem trgu na Kozini in v občini.

Dokazilo:

Ponudnik predloži opisni program dejavnosti, ki se bodo izvajale v poslovni enoti ter obrazloži, zakaj predvidene dejavnosti predstavljajo popestritev turistične ponudbe na trgu in v občini.

- b. Merila za oddajo poslovne enote v najem:

Oznaka merila	Opis merila	Maksimalno število točk
Merilo 1	Ponujena višina najemnine v EUR na m ² na mesec brez DDV	80
Merilo 2	Popestritev turistične ponudbe na trgu in v občini	10
Merilo 3	Poslovni subjekt deluje na območju občine Hrpelje – Kozina 3 leta ali več	10

Skupno lahko ponudnik prejme največ 100 točk.

- **Merilo 1**

Ponujena višina najemnine v EUR na m² na mesec brez DDV predstavlja največ 80 točk, ki jih prejme ponudnik, ki je ponudil najvišjo višino najemnine v EUR na m² na mesec brez DDV. Višino prejetih točk preostalih ponudb se izračuna po naslednji formuli:

$$T1 = \frac{C1 \times T_{\max}}{C_{\max}}$$

C1 = ponujena višina najemnine ponudnika

T_{max} = maksimalno število točk v kategoriji ponujena višina najemnine

C_{max} = najvišja ponujena višina najemnine izmed vseh ponudnikov za posamezno nepremičnino

- **Merilo 2**

Pri merilu dve se ocenjuje kakovost dejavnosti, ki jih ponudnik predvideva za izvajanje v poslovni enoti, ocenjuje se, koliko dejavnost prispeva k popestritvi turistične ponudbe.

- V kolikor gre za dejavnost, ki se na območju trga že izvaja, ta dejavnost ne pomeni popestritve ponudbe 0 točk
- V kolikor gre za dejavnost, ki se na območju trga že izvaja, pa kljub temu pomeni popestritev, saj je usmerjena ciljno v spremljajoče dejavnosti v turizmu oziroma gre za dejavnost, ki se na območju trga še ne izvaja in gre za dejavnost, ki pomeni popestritev turistične ponudbe na trgu 5 točk
- V kolikor gre za dejavnost, ki se na območju trga še ne izvaja, je visoko inovativna, usmerjena v turizem in promocijo kraja in območja občine ter pomeni popestritev turistične ponudbe na trgu in v občini 10 točk

- **Merilo 3**

Ponudniki pri merilu 3 prejmejo točke kot sledi:

- | | | |
|---|----------------|---------|
| ○ za delovanje na območju občine Hrpelje – Kozina | 3 leta | 5 točk |
| ○ za delovanje na območju občine Hrpelje – Kozina | najmanj 5 let | 8 točk |
| ○ za delovanje na območju občine Hrpelje – Kozina | 10 let ali več | 10 točk |

2. Poslovna enota L3

- a. Ponudnik je registriran za izvajanje najmanj naslednjih dejavnosti: trgovina na drobno. Pogoj je obvezen. Vsi ponudniki, ki ne bodo izpolnjevali navedenega pogoja bodo izločeni in ne bodo uvrščeni v postopek ocenjevanja prejetih ponudb.

Dokazilo:

- Izpis iz ePRS ali drugo ustrezno dokazilo, iz katerega izhaja, da ponudnik izpolnjuje pogoj. Izpolnjevanje pogoja bo preverila občina sama z vpogledom. V kolikor iz vpogleda ne bo mogoče razbrati izpolnjevanje pogoja, bo ponudnik pozvan k predložitvi dokazil za izpolnjevanje pogoja.

- b. Ponudnik bo izvajal v poslovni enoti dejavnost, ki bo pomenila popestritev turistične ponudbe na Mestnem trgu na Kozini in v občini.

Dokazilo:

Ponudnik predloži opisni program dejavnosti, ki se bodo izvajale v poslovni enoti ter obrazloži, zakaj predvidene dejavnosti predstavljajo popestritev turistične ponudbe na trgu in v občini.

- c. V poslovni enoti L3 bo ponudba obsegala možnost nakupa lokalnih proizvodov, kot so npr. ustekleničen jabolčni sok, različne vrste domačega kisa, sušenega sadja, brkinski slivovec in kraški brinjevec, ki sta oba zaščiteni z geografskim poreklom, proizvodov iz kraškega šetraja, sir iz ekološke pridelave, suhe mesnine in drugo.

Dokazilo:

- Izjava ponudnika

V primeru, da ponudnik v roku 3 mesecev od pričetka najemnega razmerja v svojo ponudbo ne uvrsti možnosti nakupa lokalnih proizvodov, najemna pogodba preneha, ob pogoju pridobljenega uporabnega dovoljenja za objekt. V kolikor uporabno dovoljenje do tega roka za objekt še ni pridobljeno, se rok podaljša tako, da se 3 mesece šteje od pridobljenega pravnomočnega uporabnega dovoljenja. Najemodajalec se zavezuje najemnika obvestiti o pravnomočnem uporabnem dovoljenju v roku 5 delovnih dni od pravnomočnosti po elektronski pošti. Navedeni pogoj je bistvena sestavina najemne pogodbe. V primeru, da ni uresničen, najemna pogodba preneha po samem zakonu po izteku treh mesecev od pričetka najemnega razmerja.

- d. Merila za oddajo poslovnih enot v najem:

Oznaka merila	Opis merila	Maksimalno število točk
Merilo 1	Ponujena višina najemnine v EUR na m ² na mesec brez DDV	80
Merilo 2	Popestritev turistične ponudbe na trgu in v občini	10
Merilo 3	Poslovni subjekt deluje na območju občine Hrpolje – Kozina 3 leta ali več	10

Skupno lahko ponudnik prejme največ 100 točk.

- **Merilo 1**

Ponujena višina najemnine v EUR na m² na mesec brez DDV predstavlja največ 80 točk, ki jih prejme ponudnik, ki je ponudil najvišjo višino najemnine v EUR na m² na mesec brez DDV. Višino prejetih točk preostalih ponudb se izračuna po naslednji formuli:

$$T1 = \frac{C1 \times T_{\max}}{C_{\max}}$$

C1 = ponujena višina najemnine ponudnika

T_{max} = maksimalno število točk v kategoriji ponujena višina najemnine

C_{max} = najvišja ponujena višina najemnine izmed vseh ponudnikov za posamezno nepremičnino

- **Merilo 2**

Pri merilu dve se ocenjuje kakovost dejavnosti, ki jih ponudnik predvideva za izvajanje v poslovni enoti, ocenjuje se, koliko dejavnost prispeva k popestritvi turistične ponudbe.

- V kolikor gre za dejavnost, ki se na območju trga že izvaja, ta dejavnost ne pomeni popestritve ponudbe 0 točk
- V kolikor gre za dejavnost, ki se na območju trga že izvaja, pa kljub temu pomeni popestritev, saj je usmerjena ciljno v spremljajoče dejavnosti v turizmu oziroma gre za dejavnost, ki se na območju trga še ne izvaja in gre za dejavnost, ki pomeni popestritev turistične ponudbe na trgu 5 točk
- V kolikor gre za dejavnost, ki se na območju trga še ne izvaja, je visoko inovativna, usmerjena v turizem in promocijo kraja in območja občine ter pomeni popestritev turistične ponudbe na trgu in v občini 10 točk

- **Merilo 3**

Ponudniki pri merilu 3 prejmejo točke kot sledi:

- | | | |
|---|----------------|---------|
| o za delovanje na območju občine Hrpelje – Kozina | 3 leta | 5 točk |
| o za delovanje na območju občine Hrpelje – Kozina | najmanj 5 let | 8 točk |
| o za delovanje na območju občine Hrpelje – Kozina | 10 let ali več | 10 točk |

III. VSEBINA PONUDBE

Zavezujoča ponudba mora vsebovati naslednjo dokumentacijo:

1. Izpolnjene, podpisane in žigosane (če žig uporablja) obrazce razpisne dokumentacije.
2. Dokazilo o registraciji dejavnosti (kot npr. Izpis iz ePRS, izpisek iz sodnega registra, priglasitveni list, odločbo o vpisu v register društev, drugo dokazilo, iz katerega izhaja, da je registriran za izvajanje poslovne dejavnosti ter v kolikor zahtevano s posebnimi pogoji najema za izvajanje točno določene dejavnosti)
3. Za enoti L2 in L3 mora ponudnik predložiti opisni program dejavnosti, ki se bodo izvajale v poslovni enoti ter obrazložiti, zakaj predvidene dejavnosti predstavljajo popestritev turistične ponudbe na trgu in v občini.
4. Potrdilo FURS o plačanih davkih in prispevkih.
5. Parafiran obrazec najemne pogodbe.

IV. NAČIN ODDAJE PONUDBE

Pisne ponudbe v zaprti ovojnici s pripisom »Ne odpiraj – ponudba za najem poslovne enote na Mestnem trgu na Kozini« naj ponudniki oddajo osebno na sedežu Občine Hrpelje – Kozina, Hrpelje, Reška cesta 14, 6240 Kozina ali pošljejo priporočeno na naslov: Občina Hrpelje-Kozina, Hrpelje, Reška cesta 14, 6240 Kozina. Na hrbtni strani ovojnice morata biti označena naziv in naslov pošiljatelja.

Ponudba mora biti pripravljena in oddana v slovenskem jeziku.

Ponudb, ki ne bodo označene, kot je zahtevano v prvem odstavku te točke, najemodajalec ne bo obravnaval in bodo izločene iz nadaljnjega postopka.

V. ROKI ZA ODDAJO PONUDBE

Rok za prejem ponudb je odprt do zapolnitve vseh enot, in sicer kot sledi:

Zap.št.	Rok za predložitev ponudbe (velja prejemna teorija)	Odpiranje prejetih ponudb
1. rok	28. 4. 2026 do 12.00 ure	28. 4. 2026 ob 13.00
2. rok	14. 5. 2026 do 12.00 ure	14. 5. 2026 ob 13.00
3. rok	22. 6. 2026 do 12.00 ure	22. 6. 2026 ob 13.00
4. rok	22. 7. 2026 do 12.00 ure	22. 7. 2026 ob 13.00
5. rok	24. 8. 2026 do 12.00 ure	24. 8. 2026 ob 13.00
6. rok	21. 9. 2026 do 12.00 ure	21. 9. 2026 ob 13.00

Ponudbe, ki bodo po datumu, ki je določen za predložitev ponudb v posameznem roku, bodo obravnavane na naslednjem roku, pod pogojem, da bodo še na voljo enote za najem. Po zapolnitvi posamezne enote, bodo morebitni ponudniki preko spletne strani obveščeni, da enota ni več na voljo. Po zapolnitvi vseh enot, ki so na razpolago, bo občina potencialne ponudnike preko spletne strani obvestila, da je javni razpis zaprt.

VI. POSTOPEK ZA IZBIRO NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

1. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti na odpiranju ponudb izkazati z osebno izkaznico in v primeru, da ne gre za zakonite zastopnike ponudnika tudi s pooblastilom ponudnika.

2. Pravočasno prispele in pravilno označene ponudbe pbo komisija obravnavala.
3. Ponudniki bodo o izboru ponudnika za posamezno enoto obveščeni v 15 dneh od dneva odpiranja ponudb.
4. Merila za izbor so določena za posamezno enoto, kot izhaja iz točke II. tega javnega razpisa.
5. Če komisija v postopku ocenjevanja ugotovi, da sta dva ali več ponudnikov za posamezno enoto prejelo enako število točk, lahko komisija:
 - Pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe v okviru merila višina ponujene najemnine ali
 - Opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja v okviru merila višina ponujene najemnine ali
 - Opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer se za izključno višino najemnine na m2 določi najvišja ponujena najemnina na m2 za posamezno enoto.
6. Izbrani ponudnik za posamezno enoto bo moral z najemodajalcem skleniti najemno pogodbo najkasneje v 15 dneh po opravljeni izbiri ponudnika oz. vročitvi sklepa o izboru najugodnejšega ponudnika. V primeru, da ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku in za to nima opravičljivih razlogov, se šteje, da je odstopil od namere za sklenitev pogodbe.
7. Ponudba ponudnika mora biti veljavna najmanj 60 dni, šteto od dne, ko poteče rok za prejem ponudb.
8. Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

Za povezano osebo se štejejo:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem 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,

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,

- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in

- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Najugodnejši ponudnik bo moral pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18).

V komisijo so sklepom županje imenovani:

Andrej Bolčič

Vasja Valenčič

Maja Korošec

6. Obveznost najemodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi po merilih najugodnejšo ponudbo, je izključena oziroma lahko županja oziroma pooblaščenca oseba s predhodnim soglasjem županje ustavi začeti postopek, in sicer najkasneje do sklenitve najemne pogodbe. Najemodajalec lahko brez kakršne koli odškodninske odgovornosti prekine oziroma ustavi postopek oddaje v najem, ne da bi za to navedel razloge. Ob morebiti ustavitvi postopka se vplačane varščine brez obresti vrnejo ponudnikom v roku 15 dni od izdaje sklepa o ustavitvi postopka.

VII. INFORMACIJE

Za vsa morebitna dodatna pojasnila v zvezi z oddajo v najem in tem javnim razpisom se lahko osebno oglašite na Občini Hrpelje – Kozina v času uradnih ur oziroma lahko v času uradnih ur pokličete na tel. št. 05 620 53 60 ali vprašanje posredujete po elektronski pošti na naslov: maja.korosec@hrpelje-kozina.si.

Ogled nepremičnin bo možen bo predhodnem telefonskem dogovoru.

Občina Hrpelje-Kozina zato vabi zainteresirane ponudnike, da predložijo svojo ponudbo.

Saša Likavec Svetelšek
županja

Priloge:

- obrazci razpisne dokumentacije
- obrazec najemne pogodbe