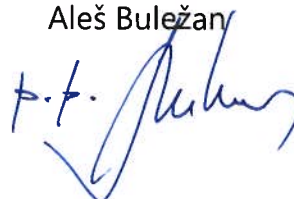


JAVNI RAZPIS

**za oddajo vodnega prostora v najem na kopališču Žusterna za namen postavitve
napihljivega vodnega igrišča za otroke z javnim zbiranjem ponudb**

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Direktor
Aleš Buležan



Koper, april 2026

VSEBINA

- 1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE**
- 2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA**
- 3. NAVODILO ZA IZDELAVO PONUDBE**
- 4. VSEBINA PONUDBE**
- 5. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB**
- 6. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA**
- 7. PRIJAVNI DEL (PRILOGE – OBRAZCI)**

1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

1. Organizator javnega razpisa

Javno podjetje – Azienda pubblica Marjetica Koper, d.o.o. – s.r.l. (v nadaljevanju: Marjetica Koper/najemodajalec) v skladu z veljavnimi predpisi Republike Slovenije, kot upravljavec naravnega kopališča Žusterna s tem javnim razpisom vabi vse zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za najem dela parcele št. 3/23 k.o. Morje na kopališču Žusterna (na naslovu Koper, Istrska cesta 70), za namen postavitve napihljivega vodnega igrišča za otroke znotraj območja vodnega dovoljenja naravnega kopališča Žusterna, v skladu in pod pogoji, kot to določa predmetni javni razpis (v nadaljevanju: Javni razpis).

Javni razpis je objavljen na spletni strani <http://www.marjeticakoper.si>.

Zainteresirani ponudniki lahko prevzamejo dokumentacijo v okviru predmetnega Javnega razpisa (v nadaljevanju: razpisna dokumentacija) na spletni strani Marjetice Koper <http://www.marjeticakoper.si>.

Pridobitev razpisne dokumentacije je brezplačna.

2. Pogoji za sodelovanje na Javnem razpisu

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na Javnem razpisu, mora izpolniti vse pogoje za sodelovanje, 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).

Upoštevale se bodo samo tiste ponudbe in tistih ponudnikov, ki bodo izpolnili vse pogoje za sodelovanje na Javnem razpisu in kateri bodo predložili ponudbe v vsebini in obliki, kot to določa ta Javni razpis.

3. Predmet najema

Predmet najema je vodna površina oz. del parc. št. 3/23 k.o. (2716) Morje v izmeri 300 m² za namen postavitve napihljivega vodnega igrišča za otroke znotraj območja vodnega dovoljenja naravnega kopališča Žusterna za obdobje 5 (petih) let v času kopalne sezone predvidoma od 15.06. do 15.09.

Izklicna vrednost najema znaša **5.100,00 EUR** na leto (brez DDV).

Grafični prikaz območja najema je priloga tega Javnega razpisa.

Predmet najema se lahko uporablja izključno za namen določen v tej razpisni dokumentaciji

Predmet najema bo najemnik lahko prevzel v najem (rabo) po izpolnitvi vseh pogojev za začetek veljavnosti najemne pogodbe – predvidoma v roku 10 (deset) dni po sklenitvi najemne pogodbe.

4. Vrsta postopka

Predmet Javnega razpisa se oddaja v najem z javnim zbiranjem ponudb.

5. Čas trajanja najema

Predmet najema bo oddan v najem za določen čas 5 (petih) let.

6. Drugi pogoji Javnega razpisa

Na javnem razpisu lahko sodelujejo – oddajo ponudbe za najem pravne in fizične osebe – samostojni podjetniki, ki imajo sedež v Republiki Sloveniji ali v tujini (t.j. izven Republike Slovenije).

Pravne in fizične osebe – samostojni podjetniki, ki imajo svoj sedež v tujini in katere ne morejo pridobiti listin katere Javni razpis zahteva od pravnih in fizičnih oseb – samostojnih podjetnikov, ki imajo sedež v Republiki Sloveniji, lahko predložijo listine od pristojnih organov in institucij v okviru svoje pravne ureditve, ki po vsebini in namenu nadomeščajo listine, katere Javni razpis zahteva od pravnih in fizičnih oseb – samostojnih podjetnikov, ki imajo sedež v Republiki Sloveniji.

Zainteresirani ponudniki lahko prošnje za dodatna pojasnila oziroma vprašanja v zvezi z Javnim razpisom pošljejo po elektronski pošti na naslov: info@marjeticakoper.si, s pripisom »**Javni razpis – vodno igrišče Žusterna**«, do najkasneje (vključno) petega dne pred dnevom poteka roka za oddajo ponudb. Na vprašanja, ki bi prispela po izteku tega roka, organizator Javnega razpisa ni dolžan odgovoriti.

Marjetica Koper si pridržuje pravico, da ne glede na ostala določila Javnega razpisa, brez katerihkoli posledic zase in/ali za kogarkoli v okviru katerega pooblastil nastopa:

- kadarkoli in v katerikoli fazi postopka prekiniti ali ustaviti 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 bi/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 lahko 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.

Vsak ponudnik vlaga ponudbo po Javnem razpisu izključno na lastno tveganje in na 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 predloga najemne pogodbe.

V nobenem primeru ne bodo upoštewane tiste ponudbe tistih ponudnikov, katere ne bodo vsebovale ponujene najemnine za predmet razpisa/najema ali ponujenega programa in tistih ponudb, ki bi bile alternativne ali variantne ali pogojne ali kakorkoli drugače nedoločene.

2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA

1. Predmet in dejavnost

Nepremičnina se oddaja za namen postavitve napihljivega vodnega igrišča za otroke za določen čas 5 (petih) let v času kopalne sezone predvidoma od 15.06. do 15.09. vsakega koledarskega leta.

Napihljivo vodno igrišče za otroke se postavi na delu parc. št. 3/23 k.o. Morje površine v izmeri 300 m² v območju vodnega dovoljenja naravnega kopališča Žusterna dimenzij 15 x 20 m. Sidrni bloki za pritrnitev elementov igrišča se nahajajo v morju na lokaciji.

Za vse igralne elemente, ki bodo sestavljali vodno igrišče na podlagi najema iz tega Javnega razpisa mora najemnik razpolagati s vsemi potrebnimi certifikati/potrdili kakovosti in varnosti.

Najemno razmerje poteka neprekinjeno, postavitve vodnega igrišča in dejavnost na nepremičnini in premičninah pa bo najemnik lahko opravljal vsako leto v navedenem obdobju kopalne sezone. Objekte oz. elemente vodnega igrišča mora po poteku kopalne sezone najemnik odstraniti iz vodne površine ter jih pred začetkom kopalne sezone vsako leto ponovno postaviti. Strošek hrambe elementov igrišča med sezonami bremeni najemnika.

2. Dovoljenja in soglasja pristojnih organov

Katerakoli dovoljenja in/ali soglasja in/ali drugo od pristojnih organov in institucij potrebna v skladu z veljavnimi predpisi za opravljanje dejavnosti najemnika in/ali za postavitev objekta, je dolžan pridobiti izključno najemnik na svoje stroške (če s takim soglasjem ne razpolaga že upravljavec kopališča).

3. Najemnina

Najemnina, katero bo dolžan plačevati najemnik najemodajalcu iz naslova najema, je določena v neto znesku.

Najmnino bo najemnik plačal enkrat letno in sicer do 30.junija za tekoče leto v 8. dneh od izstavitve računa s strani Marjetice Koper.

Poleg neto določene najemnine, bo najemnik dolžan dodatno plačevati najemodajalcu tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve, kateri se v skladu s vsakokrat veljavnimi predpisi eventualno obračunajo in plačujejo glede na višino (neto) najemnine, kakor tudi vse ostale morebitne, z obratovanjem povezane stroške.

Letna najemnina za predmet najema se bo ob plačilu vsakega letnega plačila usklajevala z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga objavi Statistični urad republike Slovenije. V kolikor je indeks rasti cen življenjskih potrebščin negativen, se obrok najemnine ne spremeni.

Stroški (vsakokratne) postavitve in odstranitve objekta in drugi stroški, za katere se stranki dogovorita s pogodbo, v celoti bremenijo najemnika.

Vse stroške v zvezi s sklenitvijo najemne pogodbe in z najemom krije najemnik. Vse obveznosti najemnika začnejo teči z dnem sklenitve najemne pogodbe, ne glede na čas, ko bo najemnik pričel z opravljanjem dejavnosti.

4. Vlaganja

Izbrani ponudnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v premet najema, niti ne pridobi nikakršnih pravic na podlagi morebitnih vlaganj. Najemodajalec ne priznava nikakršnih koristnih vlaganj v predmet najema.

5. Uporaba in vzdrževanje

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati nepremičnino in premičnino v skladu z njegovim namenom in s skrbnostjo dobrega gospodarja vse v skladu z namenom

podeljenega najema. Vse stroške vzdrževanja in obratovanja, zavarovanja in druge stroške nosi in trpi izključno najemnik.

Opremo napihljivega otroškega vodnega igrišča, ki je predmet najema, nabavi in namesti najemnik sam na lastne stroške in sicer vsakoletno pred kopalno sezono in odstrani po koncu kopalne sezone.

6. Stroški obratovanja

Najemnik je dolžan plačevati vse stroške kakorkoli povezane z uporabo nepremičnine, premičnine in obratovanjem.

6. Zavarovanje objektov

Najemnik od dneva podpisa najemne pogodbe in za ves čas trajanja najemnega razmerja odgovarja za vso škodo, ki bi nastala tretjim osebam (uporabnikom igrišča in drugim) ali lastniku oziroma upravljavcu kopališča na objektih, ki so v najemu oziroma za škodo, ki bi nastala iz ali zaradi uporabe vodnega igrišča.

7. Podnajem in spremembe

Izbrani ponudnik predmeta tega Javnega razpisa ne bo smel oddati v podnajem oz. v uporabo drugi pravni ali fizični osebi.

3. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE

1. Jezik

Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem jeziku. V kolikor bi bila določena potrdila tujih ponudnikov v tujem jeziku je obvezno treba priložiti overjen prevod.

2. Veljavni predpisi

Pri oddaji in najemu predmeta Javnega razpisa, se uporabljajo določila Obligacijskega zakonika z vsemi spremembami in dopolnitvami, Stvarnopravnega zakonika z vsemi spremembami in dopolnitvami ter ostalimi veljavnimi predpisi Republike Slovenije, ki urejajo področje predmeta Javnega razpisa.

3. Ogled nepremičnine

Za ogled lokacije (iz obale) se lahko zainteresirani potencialni ponudniki dogovorijo z Marjetico Koper, in sicer po predhodni najavi na e-mail: info@marjeticakoper.si.

Ogled lokacije bo možen v času trajanja tega razpisa ob delovnih dnevih, po predhodnem dogovoru.

4. Ponudba, dopolnitve, spremembe, varščina

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na Javnem razpisu, mora svojo ponudbo predložiti na obrazcih ali skladno z vsebino obrazcev, ki so priloga in sestavni del Javnega razpisa, z vsemi dokazili in prilogami zahtevanimi po Javnem razpisu.

Za priznanje sposobnosti ponudnika mora le-ta izpolnjevati pogoje, ki so opredeljeni v tč. 4 te razpisne dokumentacije, kar ponudniki dokazujejo s svojo ponudbo, izjavami in predloženimi potrdili, referenčnimi potrdili in drugimi prilogami, ki se zahtevajo s to razpisno dokumentacijo.

Vsi obrazci morajo biti podpisani s strani ponudnika oziroma osebe, ki je zakoniti zastopnik ponudnika, datirani in žigosani (če ponudnik posluje z žigom). Priloge, ki so sestavni del ponudbe, so navedene v 4. poglavju predmetnega Javnega razpisa »**4. VSEBINA PONUDBE**«.

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

Ponudbe morajo biti veljavne še 3 (tri) mesece od poteka roka za oddajo ponudb. Ponudnik sme oddano ponudbo spremeniti in /ali dopolniti ali umakniti do poteka roka za oddajo ponudb. Komisija ne bo upoštevala nobenih sprememb in/ali dopolnitev ali umika prejetih ponudb izvedenih po poteku roka za oddajo ponudb.

Pravočasno prispеле ponudbe bodo pregledane in razvrščene glede na merilo v skladu z Javnim razpisom.

Če ponudba ne vsebuje ponudbe s ponujeno najemnino in/ali ponujenim programom v skladu z Javnim razpisom ali bi bila ponujena najemnina nižja od izklicne vrednosti iz Javnega razpisa, se šteje da je ponudba nepopolna in nepravilna ter kot takšna izločena iz nadaljnjega postopka in obravnavanja, in se kot taka ne bo upoštevala.

V primeru, če bi se pri pregledu ponudb ugotovilo, da ponudba vsebuje podatke o ponudniku, ponujeno najemnino in ponujeni program, vendar pa bi bila ponudba, glede na Javni razpis, kljub temu nepopolna, kar zadeva dokazil in zahtevane ostale listine in potrdila, lahko organizator Javnega razpisa odloči, da se takega ponudnika pozove na dopolnitev ponudbe. Če pozvani ponudnik svoje ponudbe po pozivu ne bi dopolnil v postavljenem roku, se taka ponudba v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala.

V kolikor se z izbranim ponudnikom ne sklene pogodba o najemu predmetne nepremičnine oziroma prvo izbrani ponudnik odstopi od podpisa pogodbe, se s sklepom o ugotovitvi novih dejstev, lahko nepremičnino odda drugemu najugodnejšemu ponudniku ali pa razpis ponovi.

4. VSEBINA PONUDBE

Dokumentacija in listine v skladu z Javnim razpisom kot so ponudba, priloge ponudbe in zahtevana dokazila morajo biti izpolnjena v skladu z Javnim razpisom, dokumenti ponudnika podpisani in žigosani (če ponudnik posluje z žigom) ter podpisani s strani zakonitega zastopnika ponudnika, z vsemi dokazili in prilogami v skladu z Javnim razpisom.

Da se bo ponudba štela za popolno, mora biti ponudba v vsebini oziroma obliki in s prilogami, kot sledi.

1. Ponudba

Ponudba – obrazec je priloga Javnega razpisa in mora biti izpolnjena, kot to določa Javni razpis. Sestavni del ponudbe je poleg ponujene najemnine, tudi opis programa na predmetu najema ter izjava ponudnika o izpolnjevanju pogojev glede sposobnosti.

2. Soglasje glede najemne pogodbe

Predlog najemne pogodbe mora biti na zadnji strani parafiran, s čimer ponudnik potrjuje, da soglaša s predlagano vsebino najemne pogodbe in da jo bo podpisal najkasneje v petnajstih dneh po pozivu.

3. Potrdilo Finančnega urada – Finančne uprave Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih

- *DOKAZILO: Potrdilo pristojne Finančne uprave republike Slovenije o poravnanih davkih in prispevkih ponudnika v skladu s predpisi v Republiki Sloveniji – potrdilo ne sme biti starejše od 30 dni pred rokom za oddajo ponudb.*

4. Referenca ponudnika

Za ponudnika, ki oddaja ponudbo je obvezna referenca, da je v zadnjih 5 (petih) letih (2021, 2022 in 2023, 2024 in 2025) neprekinjeno, oziroma vsako od navedenih let v določenem delu leta (sezonsko) izvajal dejavnost oziroma omogočal uporabo napihljivega vodnega igrišča za otroke na naravnih kopališčih.

- **DOKAZILO:** Izpolnjen, datiran, podpisan in žigosan (če naročnik/najemodajalec/izvajalec dejavnosti posluje z žigom) Obrazec referenčnega potrdila, s strani naročnika/najemodajalca/izvajalca dejavnosti, ki potrjuje referenčno potrdilo za ponudnika v vsebini iz obrazca.

Organizator Javnega razpisa si pridržuje pravico, da od ponudnika zahteva tudi dodatna dokazila o izpolnjevanju pogojev iz tega Javnega razpisa in lahko izpolnjevanje pogojev tudi dodatno preveri. Ponudnik mora na poziv organizatorja Javnega razpisa tudi sporočiti v kateri evidenci in kateri državni organi, organi lokalnih skupnosti, nosilci javnega pooblastila ali pri drugih subjektih lahko naročnik te podatke pridobi in mu v primeru potrebe v ta namen izročiti ustrezno pooblastilo.

5. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB

1. Oddaja ponudb

Upoštevale se bodo le tiste ponudbe, ki bodo prispele (po pošti ali osebno) na sedež podjetja v zaprti ovojnici (kuverti) z oznako:

»NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA JAVNI RAZPIS VODNO IGRIŠČE ŽUSTERNA«

in sicer na naslov sedeža podjetja: Marjetica Koper, d.o.o.- sr.l., Ulica 15. maja 4, 6000 Koper, **najkasneje do 08.05.2026 do 12.00 ure.**

Na ovojnici mora biti naveden naziv in naslov ponudnika. Ponudbe lahko ponudniki v roku za oddajo ponudb oddajo tudi osebno v tajništvu ali na vložišču Marjetice Koper, Ulica 15. maja 4, Koper, vsak delovni dan od 08.00 ure do 14.00 ure oziroma dne 8.5.2026 do najkasneje 12.00 ure.

Ponudbe, ki bi prispele (po pošti ali osebno) po poteku roka za oddajo ponudb, se ne bodo upoštevale in bodo neodprte vrnjene pošiljatelju.

2. Odpiranje ponudb

Odpiranje prispelih ponudb bo dne 08.05.2026 ob 13.00 uri **in ne bo javno.**

6. MERILA ZA IZBIRO NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

1. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

Merilo za izbiro najugodnejšega ponudnika je:

- najvišja ponujena letna najemnina – t.j. najemnina brez pripadajočega oziroma povezanega DDV oziroma morebitnih drugih davkov in javnih dajatev v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi.

Za najugodnejšega ponudnika bo izbran ponudnik, ki bo izpolnjeval vse razpisne pogoje in ponudil najvišjo najemnino.

V primeru, če bi dva ali več ponudnikov ponudila povsem enako višino najemnine, bodo z njima oziroma z njimi izvedena neposredna pogajanja in bo po izvedenih neposrednih pogajanjih v enem krogu za najugodnejšega ponudnika izbran tisti ponudnik, ki bo ponudil končno najvišjo neto najemnino.

2. Izbira najugodnejšega ponudnika

Ponudniki bodo o izbranem najugodnejšem ponudniku obveščeni najkasneje v roku 10 dni po poteku roka za oddajo ponudb.

Zoper sklep o izboru ni pritožbe. Neizbrani ponudniki lahko uveljavljajo svoje pravice na pristojnem sodišču.

Na podlagi sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika bo izbrani ponudnik dolžan, v roku 5 dni od dneva poziva, skleniti najemno pogodbo za najem nepremičnine, sicer se bo štelo, da je od ponudbe odstopil v nasprotju s pogoji Javnega razpisa, z vsemi posledicami v skladu z Javnim razpisom.

Marjetica Koper si pridržuje pravico ne izbrati nobenega ponudnika ne glede na pravilnost prejetih ponudb, brez kakršnekoli odškodnine, oziroma, da ne glede na prejete ponudbe ne sklene pogodbe z nobenim ponudnikom. Odškodninska odgovornost Marjetice Koper zaradi neskenitve pravnega posla s katerim koli ponudnikom je izključena.

7. PRIJAVNI DEL (PRILOGE - OBRAZCI)

SEZNAM ZAHTEVANIH DOKUMENTIOV PONUDBE (PRILOGE IN DOKAZILA)

- 1. Izpolnjen in podpisan obrazec ponudbe z vsemi podatki (podatki ponudnika, višina ponujene najemnine, opis programa/dejavnosti)**
- 2. Potrdilo Finančnega urada – Finančne uprave Republike Slovenije o poravnanih davkih in prispevkih**
- 3. Izpolnjen in podpisan obrazec referenčnih(ega) potrdil(a)**
- 4. Na zadnji strani parafiran in žigosan obrazec - vzorec najemne pogodbe**