Na podlagi Odloka o koncesiji za izvajanje javne službe upravljanja s spomeniškimi območji in varstva nepremične dediščine v Občini Komen (Uradni list RS št. 3/21, Uradni list RS, št. 49/2022, Uradni list RS, št. 76/2025, Uradni list RS, št. 16/2026) in Koncesijske pogodbe za izvajanje javne službe upravljanja s spomeniškimi območji in varstva nepremične dediščine v Občini Komen št. 007-13/2020-007 sklenjene dne 23. 4. 2021, s kasnejšimi aneksi, OBMOČNA RAZVOJNA AGENCIJA KRASA IN BRKINOV d.o.o., Partizanska cesta 4, 6210 Sežana objavlja

VABILO K DAJANJU PONUDB V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB ZA NAJEM DELA NEPREMIČNINE GRAD ŠTANJEL ZA POSLOVNE PROSTORE

Vsebina

1. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb in upravljavca 2
2. Opis predmeta javnega zbiranja ponudb 2
3. Varščina 3
4. Rok, oblika in pogoji, pod katerimi se predloži ponudba 3
5. Odpiranje ponudb 4
6. Veljavnost ponudbe 4
7. Obvestilo o izbiri 4
8. Ravnanje organizatorja v primeru več najugodnejših ponudb 5
9. Dodatna pojasnila ponudnikom 5
10. Možnost ogleda prostorov, ki so predmet oddaje v najem 5
11. Ustavitev postopka 6
12. Sestavni deli razpisne dokumentacije 6
13. Pogoji najema in izvajanja dejavnosti 6
14. Pogoji za sodelovanje v postopku javnega zbiranja ponudb 6
15. Merila 7
16. Protikorupcijsko določilo 9
17. Sklenitev pogodbe 9

Sežana, 9. 11. 2026

1. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb in upravljavca

Organizator javnega zbiranja ponudb in upravljavec je
OBMOČNA RAZVOJNA AGENCIJA KRASA IN BRKINOV d.o.o., Partizanska cesta 4, 6210 Sežana

2. Opis predmeta javnega zbiranja ponudb

Podatki o nepremičnini, ki se oddaja v najem:

Prostor		Površina m²	stavba št.	parcela št.	k.o.	ID parcele	ID št. stavbe
	PROSTORI						
Gornji palacij							
električni priključek (lastni števec), klimatska naprava (ogrevanje/hlajenje), souporaba toaletnih prostorov, obračun morebitnih obratovalnih stroškov po kvadraturi, skladno z 8. členom	Poslovni prostor 1	34,20	364	1009/5	2416 Štanjel	7553841	2416-364-1

Odlok o prometni ureditvi v starem vaškem jedru Štanjela
Ponudniki se morajo seznaniti z vsebino Odloka o prometni ureditvi v starem vaškem jedru Štanjela (Uradni list Republike Slovenije, št. 91/2020). O tem podajo izjavo v obrazcu Ponudba.

Navedene nepremičnine so del kompleksa Grad Štanjel, ki je evidentiran kot kulturni spomenik pod številko 7244 (profana stavbna dediščina).

Opremo in drobni inventar, potrebno za izvajanje dejavnosti, mora priskrbeti najemnik na svoje stroške, pri čemer mora pred tem, pri izboru opreme, ki kakorkoli vpliva na izgled prostorov, pridobiti soglasje najemodajalca.

Najemno razmerje se sklepa za obdobje najmanj dve in največ pet let. Prostori se oddajo v najem po dogovoru med najemnikom in najemodajalcem, vendar ne kasneje kot 1. 1. 2027.

Ponudnik bo smel v najetih prostorih opravljati le dejavnosti, ki jih navede v ponudbi. Zaželeno je, da bodo najemniki v najetih prostorih opravljali dejavnosti s področja predstavitve naravne in kulturne dediščine, umetnosti in turizma.

Prostor, ki so predmet najema, je marca 2026 ocenil pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

Izhodiščna mesečna najemnina znaša:
Poslovni prostor 1 Inkubator Štanjel 225,60 EUR
Najemniku poslovnega prostora 1 se do zaključene sanacije vlage v prostoru, mesečna najemnina za vse mesece v letu zniža za 60 %.

Cene ne vključujejo DDV.
Ponudnik se v ponudbi odloči za eno od spodnjih opcij:

a) Ker sta pogodbeni stranki davčna zavezanca, identificirana za DDV, se dogovorita, da se najem poslovnega prostora obdavči z DDV-jem v skladno s 45. členom Zakonom o davku na dodano vrednost (ZDDV-1). Najemodajalec bo na neto znesek najemnine obračunal DDV po trenutno veljavni stopnji (na dan podpisa pogodbe ta znaša 22 %).
b) Skladno z 2. točko prvega odstavka 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (ZDDV-1) je najem predmetnega poslovnega prostora oproščen plačila davka na dodano vrednost (DDV). Najemodajalec na znesek najemnine ne bo obračunal DDV, na izdanem računu pa bo navedel ustrezno klavzulo o oprostitvi plačila DDV po navedeni zakonski določbi.

3. Varščina

Ponudniki morajo pred oddajo ponudbe na račun organizatorja OBMOČNA RAZVOJNA AGENCIJA KRASA IN BRKINOV d.o.o., Partizanska cesta 4, 6210 Sežana št. SI56 6100 0002 5122 377 odprt pri Delavski hranilnici d.d., plačati varščino v višini dveh izhodiščnih mesečnih najemnin (znižanih za ponujeni popust najemodajalca), kar znese 180,48 EUR, najkasneje do **2. 12. 2026 do 23:50 ure** (do tega roka in ure mora varščina prispeti na račun najemodajalca); namen nakazila je »javno zbiranje ponudb Grad Štanjel poslovni prostori - varščina«.

V primeru, da varščina ni vplačana, ponudba pa je oddana, se taka ponudba zavrne.

Izbranemu ponudniku se bo plačana varščina vštela v najemnino, ostalim pa brezobrestno vrnila v roku 5 delovnih dni po sprejemu sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika.

Ponudnikom, ki bodo vplačali varščino in ne bodo oddali ponudbe, se varščina ne vrne. Prav tako organizator zadrži varščino, če ponudnik umakne predloženo ponudbo.

Če izbrani ponudnik ne sklene pogodbe v 15 dneh po opravljeni izbiri, se varščina zadrži.

4. Rok, oblika in pogoji, pod katerimi se predloži ponudba

Ponudniki morajo posredovati svojo zavezujočo ponudbo s predložitvijo naslednjih obrazcev in dokazil:

- Priloga 1: Obrazec Ponudba
- parafiran in podpisan obrazec Priloga 2: Vzorec najemne pogodbe
- izpis iz poslovnega registra RS ali Odločba Ministrstva za kulturo o vpisu v razvid samozaposlenih v kulturi – točka 14.1 teh navodil
- dokazilo o neblokiranih TRR: potrdilo bank oziroma AJPES – točka 14.2 teh navodil
- potrdilo o nekaznovanosti za pravno in fizične osebe – točka 14.5 teh navodil
- potrdilo o plačanih davkih in prispevkih – točka 14.6 teh navodil
- Če ponudnik uveljavlja točke po merilu 2, priloži tudi Vizijo razvoja svoje dejavnosti na Gradu Štanjel, ki izkazuje kontinuiteto in doprinos k razvoju vasi in Gradu Štanjel.
- Če ponudnik uveljavlja točke po merilu 3, priloži:
    - izpis iz Registra kulturne dediščine za objekt, v katerem se je izvajala dejavnost,
    - dokazila ponudnika, kot na primer sklenjena najemna pogodba, po potrebi redigirana.
- potrdilo o plačani varščini.

S parafiranjem vzorca najemne pogodbe na vsaki strani ponudnik potrjuje, da soglaša s predlagano vsebino najemne pogodbe in da jo bo sklenil z najemodajalcem, če bo izbran kot najugodnejši ponudnik za posamični prostor.

Ponudniki pošljejo dokumentacijo z vsemi dokazili priporočeno po pošti ali jo prinesejo osebno v zaprti pisemski ovojnici na naslov OBMOČNA RAZVOJNA AGENCIJA KRASA IN BRKINOV d.o.o., Bazoviška cesta 2, 6210 Sežana, z oznako, kot je na obrazcu Naslovnica, ki je del razpisne dokumentacije. Organizator nepravilno označenih vlog ne bo obravnaval.

Ponudbe bodo štele za pravočasne, če prispejo na naslov organizatorja OBMOČNA RAZVOJNA AGENCIJA KRASA IN BRKINOV d.o.o., Bazoviška cesta 2, 6210 Sežana, najkasneje **do 3. 12. 2026 do 12. ure**, ne glede na to, ali so poslane po pošti ali pa jih ponudniki oddajo osebno (prejemna teorija).

Ponudbe, ki bodo prispele po razpisanem roku iz te objave oz. razpisa (nepravočasne), in nepravilno označene ponudbe bodo izločene iz postopka.

Kasneje prejete ponudbe bo organizator neodprte vrnil ponudnikom. Komisija pri organizatorju ne bo upoštevala nobenih sprememb in/ali dopolnitev po poteku roka za oddajo ponudb, če za oddajo dopolnitev ponudnik ne bo zaprošen s strani organizatorja.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

5. Odpiranje ponudb

Odpiranje ponudb bo javno in se bo izvedlo **dne 3. 12. 2026 z začetkom ob 13:30 uri na sedežu organizatorja (Bazoviška cesta 2, 6210 Sežana).**

O izvedbi odpiranja ponudb se vodi zapisnik, ki vsebuje podatke v skladu z 18. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18).

Ponudniki, ki ne bodo izpolnjevali pogojev, bodo po sklepu komisije, ki bo vodila javno odpiranje ponudb, izločeni. Organizator javnega zbiranja ponudb lahko pozove ponudnike k pojasnitvi ali dopolnitvi ponudb, kar je v izključni diskreciji naročnika.

6. Veljavnost ponudbe

Ponudba mora veljati vsaj 120 dni od roka za oddajo ponudbe.

7. Obvestilo o izbiri

Ponudniki bodo o izbranem najugodnejšem ponudniku obveščeni po poteku roka za oddajo ponudb.

8. Ravnanje organizatorja v primeru več najugodnejših ponudb

V primeru več najugodnejših ponudb (se pravi, da bo več ponudb prejelo enako število točk v skladu z merili) bo organizator te ponudnike pozval k pogajanjem in predložitvi nove ponudbe, pri čemer jih bo pozval, naj predložijo novo ponudbo, ki se ne sme spremeniti v nobenem drugem delu, razen v višini ponujene najemnine. Višina ponujene najemnine se v novi ponudbi lahko samo zviša. V primeru nižje ponudbe bo organizator upošteval predhodno dano ponudbo. V primeru, da k pogajanjem pozvani ponudniki zvišajo vrednost ponujene najemnine na višino, da bo tudi po prejemu novih ponudb več ponudb ekonomsko najugodnejših, bo organizator ponudnike pozval k ponovni predložitvi ponudb. Organizator bo postopek pogajanj ponovil tolikokrat, dokler ne bo prejel ene najugodnejše ponudbe. oziroma dokler nihče od ponudnikov ne bo več pripravljen zvišati ponujene najemnine. V tem primeru bo izbral ponudbo z največjim številom točk pri merilu ponujena najemnina; če tudi na podlagi tega dopolnilnega merila organizator ne bo mogel izbrati enega ponudnika, pa bo med izenačenimi najugodnejšimi ponudniki opravil javni žreb.

9. Dodatna pojasnila ponudnikom

Organizator bo ponudnikom preko spletne strani, na katerih je objavljena tudi razpisna dokumentacija, posredoval vsa morebitna dodatna pojasnila v zvezi z razpisno dokumentacijo in postopkom.

Zahteva za pojasnila razpisne dokumentacije se odda pisno po elektronski pošti najpozneje do **17. 11. 2026 do 16:00 ure**. Organizator bo na takšno zahtevo odgovoril najkasneje do vključno **25. 11. 2026.**

Ponudniki postavijo vprašanja in zahteve za dodatna pojasnila razpisne dokumentacije kontaktni osebi:

Ime in priimek: Katarina Kovač, koordinatorica enote Turizem Štanjel
Elektronski naslov: katarina.kovac@visitkras.info

Pojasnila razpisne dokumentacije bodo objavljena na spletnih straneh www.ora.si, na katerih je objavljena tudi razpisna dokumentacija. Ponudniki ne bodo osebno obveščeni o pojasnilih razpisne dokumentacije in so sami odgovorni za spremljanje navedenih spletnih strani, na katerih bo organizator objavil odgovore na vprašanja in dodatna pojasnila.

Pojasnila razpisne dokumentacije ter odgovori na vprašanja so sestavni del razpisne dokumentacije in so zavezujoči.

Organizator ni odgovoren za pojasnila, razlage ali dodatke, ki so bila ponudnikom morebiti dana v ustni obliki.

10. Možnost ogleda prostorov, ki so predmet oddaje v najem

Vsak zainteresiran ponudnik ima možnost objekt oz. prostore, ki se oddajajo v najem, predhodno ogledati. Ogled ni pogoj za oddajo ponudbe.

Potencialni ponudniki se za ogled dogovorijo po e-pošti: katarina.kovac@visitkras.si, pri čemer se vlogo za ogled lahko odda do **17. 11. 2026 do 16:00 ure**. Ogled bo izveden z vsakim zainteresiranim ponudnikom posebej na lokaciji nepremičnine, ki se oddaja v najem, najkasneje do vključno **25. 11. 2026.**

11. Ustavitev postopka

Organizator javnega zbiranja ponudb lahko postopek ustavi do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrne vplačana varščina brez obresti, ne pa tudi morebitni drugi stroški.

12. Sestavni deli razpisne dokumentacije

Razpisno dokumentacijo tega vabila sestavljajo:

- Vabilo k dajanju ponudb
- Priloga 1: Obrazec Ponudba
- Priloga 2: Vzorec najemne pogodbe
- Priloga 3: Naslovnica

Spreminjanje obrazcev ni dovoljeno. Ponudbe, pri katerih bo ugotovljeno spreminjanje obrazcev, bodo izločene kot nedopustne.

13. Pogoji najema in izvajanja dejavnosti

Najemnina se plačuje mesečno v skladu s pogodbo.

Najema se po načelu »videno-najeto«.

Izbrani najemnik si mora pred začetkom obratovanja zagotoviti vsa potrebna dovoljenja za zakonito obratovanje na svoje stroške in na svoje tveganje.

14. Pogoji za sodelovanje v postopku javnega zbiranja ponudb

14.1 Ponudbo lahko oddajo pravne in fizične osebe, ki so **registrirane za dejavnost**, ki jo bodo opravljali v najetih prostorih.

Dokazilo:

- izpis iz Poslovnega registra Slovenije ali
- Odločba Ministrstva za kulturo o vpisu v razvid samozaposlenih v kulturi

14.2 Ponudnik v zadnjih 180 dneh od dneva izdaje potrdila **ni imel blokiranega nobenega transakcijskega računa**.

Dokazilo: potrdila vseh bank, kjer ima ponudnik odprt poslovni račun. Ponudnik, ki ima sedež v Republiki Sloveniji, lahko potrdila poslovnih bank nadomesti s fotokopijo ustreznega BON obrazca, ki ga izda AJPES. Potrdila ne smejo biti starejša od 30 dni od roka za oddajo ponudb.

14.3 Nad ponudnikom ni bil uveden ali začet **postopek prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije**

ali drug postopek, katerega namen ali posledica je prenehanje poslovanja, v skladu s predpisi države, v kateri ima sedež.

Dokazilo: izjava ponudnika v obrazcu Ponudba (Priloga 1)

14.4 Ponudnik ima na dan oddaje ponudbe **poravnane vse zapadle obveznosti do Občine Komen in do Območne razvojne agencije Krasa in Brkinov d.o.o.**

Dokazilo: izjava ponudnika v obrazcu Ponudba (Priloga 1)

14.5 Gospodarskemu subjektu ali osebi, ki je članica upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa tega gospodarskega subjekta ali ki ima pooblastilo za njegovo zastopanje ali odločanje ali nadzor v njem, ni bila izrečena pravnomočna sodba, ki ima elemente kaznivih dejanj.

Dokazilo: potrdilo o nekaznovanosti za pravno in fizične osebe, ki na rok za oddajo ponudbe ne sme biti starejše od 4 mesecev

14.6 Ponudnik mora imeti poravnane vse davke in prispevke v skladu s predpisi države, v kateri ima sedež in v skladu s predpisi Republike Slovenije.

Dokazilo: potrdilo o plačanih davkih in prispevkih, ki na rok za oddajo ponudb ne sme biti starejše od 30 dni

15. Merila

Upoštevana bodo naslednja merila za izbor najugodnejšega ponudnika:

- Višina ponujene najemnine
- Zagotavljanje kontinuitete in doprinos k razvoju vasi in Gradu Štanjel na Gradu Štanjel
- Spoštovanje in ohranjanje kulturne dediščine

Kot najugodnejša bo sprejeta tista ponudba, ki bo prejela najvišji seštevek točk po vseh navedenih merilih.

Skupaj lahko ponudnik doseže maksimalno 100 točk.

Merilo 1 - Višina ponujene najemnine

Točke, ki jih posamezni ponudnik prejme v okviru merila 1, se določijo po naslednji enačbi:

TM1 = N / Nmax * 50

TM1 – točke v okviru merila 1 »višina ponujene najemnine«
N – višina ponujene mesečne najemnine ponudnika, ki se ocenjuje
Nmax – najvišja ponujena mesečna najemnina glede na prejete ponudbe

Točke v okviru tega merila se izračunajo na 2 decimalni mesti natančno.

Ponujena mesečna najemnina ne sme biti nižja od izhodiščne mesečne najemnine.

Ponudnik lahko pri tem merilu prejme največ 50 točk.

Dokazilo: izpolnjen podatek o ponujeni mesečni najemnini v obrazcu Ponudba (Priloga 1)

Merilo 2 - Zagotavljanje kontinuitete razvoja Gradu Štanjel in sinergije s trenutnimi dejavnostmi na Gradu Štanjel

Ponudnik, čigar program dela zagotavlja kontinuiteto razvojne in turistične dejavnosti na lokaciji ter sinergijo s trenutnimi dejavnostmi na Gradu Štanjel, prejme pri tem merilu največ 40 točk.

Ponudnik v ponudbi predloži Vizijo razvoja svoje dejavnosti na Gradu Štanjel, ki mora izkazovati kontinuiteto in doprinos k razvoju vasi in Gradu Štanjel in sinergijo s trenutnimi dejavnostmi na Gradu Štanjel, predstavljenimi na spletni strani visitstanjel.si.

Vizija razvoja mora biti usklajena s Strategijo razvoja in trženja turizma destinacije Kras in Brkini 2022–2028.

Pri tem merilu bo komisija dodelila točke po naslednji lestvici:

- predložena Vizija razvoja dejavnosti v celoti izkazuje zagotavljanje kontinuitete in doprinosa k razvoju vasi in Gradu Štanjel in sinergijo s trenutnimi dejavnostmi na Gradu Štanjel ter usklajenost s Strategijo razvoja in trženja turizma destinacije Kras in Brkini 2022–2028 .....40 točk
- predložena Vizija razvoja dejavnosti v večji meri izkazuje zagotavljanje kontinuitete in doprinosa k razvoju vasi in Gradu Štanjel in sinergijo s trenutnimi dejavnostmi na Gradu Štanjel ter usklajenost s Strategijo razvoja in trženja turizma destinacije Kras in Brkini 2022–2028.....30 točk
- predložena Vizija razvoja dejavnosti delno izkazuje zagotavljanje kontinuitete in doprinosa k razvoju vasi in Gradu Štanjel in sinergijo s trenutnimi dejavnostmi na Gradu Štanjel ter usklajenost s Strategijo razvoja in trženja turizma destinacije Kras in Brkini 2022–2028.....15 točk
- predložena Vizija razvoja dejavnosti ne izkazuje zagotavljanje kontinuitete in doprinosa k razvoju vasi in Gradu Štanjel in sinergijo s trenutnimi dejavnostmi na Gradu Štanjel ter usklajenost s Strategijo razvoja in trženja turizma destinacije Kras in Brkini 2022–2028, oziroma Vizija razvoja dejavnosti ni predložena .....0 točk

Strategija razvoja in trženja turizma destinacije Kras in Brkini 2022-2028 je objavljena na spletni strani https://www.visitkras.info/poslovne-strani/koledar-aktivnosti/strategija-razvoja-in-trzenja-turizma-destinacije-kras-in-brkini-2022-2028.

Dokazilo:

- Ponudnikova Vizija razvoja dejavnosti na Gradu Štanjel

Merilo 3 -Spoštovanje in ohranjanje kulturne dediščine

Ponudnik, ki izkaže, da je v zadnjih petih letih od objave tega poziva neprekinjeno vsaj dve leti izvajal dejavnost v primerljivih objektih kulturne dediščine, prejme pri tem merilu 10 točk.
Kot primerljiv objekt se upošteva objekt, ki je na področju Republike Slovenije evidentiran kot kulturni spomenik.

Ostali ponudniki prejmejo pri tem merilu 0 točk.

Dokazilo:

- izpolnjena izjava v obrazcu Ponudba (Priloga 1)
- izpis iz Registra kulturne dediščine za objekt, v katerem se je izvajala dejavnost,
- dokazila ponudnika, kot na primer sklenjena najemna pogodba, po potrebi redigirana.

16. **Protikorupcijsko določilo**

Vsak ponudnikov poskus, da vpliva na obravnavo ponudnikov ali odločitev o izbiri, bo imel za posledico njegovo izločitev. Enako velja za poizkuse vplivanja na delo in odločitve komisije, ki vodi postopek. V času razpisa organizator in ponudnik ne smeta pričenjati in izvajati dejanj, ki bi v naprej določila izbor določenega ponudnika. V času od izbire ponudbe do pričetka veljavnosti pogodbe, ponudnik ne sme pričenjati dejanj, ki bi lahko povzročila, da pogodba ne bi pričela veljati ali ne bi bila izpolnjena. V primeru ustavitve postopka nobena stran ne sme pričenjati in izvajati postopkov, ki bi otežili razveljavitev ali spremembo odločitve o izbiri.

17. **Sklenitev pogodbe**

Izbrani ponudnik je dolžan v roku 15 dni po sprejemu odločitve o izbiri skleniti pravni posel, ki je predmet postopka.

V kolikor izbrani ponudnik v roku 15 dni po sprejemu odločitve o izbiri ne podpiše pogodbe, se kot sankcija za odstop od podpisa pogodbe zadrži njegova varščina.

Organizator javnega zbiranja ponudb

ORA Krasa in Brkinov
mag. Katarina Kovač

Katarina Kovač Digitally signed by Katarina Kovač
Date: 2026.11.09 14:04:08 +01'00'