



HOTELS & RESORTS

**ZBIRANJE POZIV ZA ODDAJO ZAVEZUJOČIH PONUDB
ZA NAJEM GOSTINSKEGA OBRATA - RESTAVRACIJA TAVERNA (Resort Bernardin)**

Uvod

Družba Sava Turizem d.d., Dunajska cesta 154, Ljubljana želi oddati gostinski obrat – Restavracijo Taverna v Resortu Bernardin (v nadaljevanju gostinski obrat) v najem najugodnejšemu ponudniku, z namenom, da bo izbrani ponudnik v restavraciji izvajal gostinsko dejavnost, pod pogoji in na način določen v tej pozivni dokumentaciji. Predmet najema je natančneje opredeljen v nadaljevanju pozivne dokumentacije.

1. Povabilo k oddaji ponudbe

Družba Sava Turizem d.d., Dunajska cesta 154, Ljubljana poziva vse zainteresirane ponudnike, da podajo zavezujočo ponudbo za najem gostinskega obrata – Restavracije Taverna v Resortu Bernardin. Ponudba mora biti veljavna do vključno 3 mesece od dneva prejete ponudbe.

Družba Sava Turizem d.d. si pridržuje pravico, da lahko kadarkoli ustavi postopek in ne sklene najemne pogodbe, pri čemer ponudnikom ni dolžna povrniti stroškov, ki so s tem nastali.

2. Naziv in sedež najemodajalca:

Sava Turizem d.d., Dunajska cesta 152, 1000 Ljubljana, matična št. 5301971000, ID št. za DDV SI53667409.

3. Opis predmeta najema:

- Gostinski obrat se nahaja v stavbi na naslovu Obala 2, 6320 Portorož, ID znak stavba 2630 925;
- Stavba v kateri se nahaja gostinski obrat in terasa gostinskega obrata se nahajata na nepremičninah ID znak parcela 2630 289/7 in ID znak parcela 2630 289/8.

Gostinski obrat meri cca. 493,5 m² (notranje zaprte površine). Gostinskemu obratu pripada tudi terasa s pogledom na laguno Bernardin (marino in morje) v izmeri 360 m². Morebitna odstopanja v dejanski površini predmeta najema niso razlog za spremembo najemne pogodbe.

Taverna

Restavracija	280 m ²
Točilni pult	12 m ²
Kuhinja	35,2 m ²
Pripravljalnica kuhinje	31,5 m ²
Pomožni prostor	17,4 m ²
Montažne hladilnice (2X)	9 m ²
Hodnik	33,8 m ²
Shramba	5,6 m ²
Skladišče poleg sanitarij	30 m ²
Sanitarije	39 m ²
<hr/>	
Terasa	360 m ²
<hr/>	
Skupaj	853,5 m²

4. Opis infrastrukture ter opreme:

- a. Opis prostora: Gostinski obrat RESTAVRACIJA TAVERNA, locirana na naslovu Obala 2 v Portorožu, je del večjega hotelskega kompleksa St. Bernardin in se nahaja tik ob marini. Ta pozicija omogoča, da svojim gostom ponudi izjemno kulinarično doživetje s pogledom na mirno morje in elegantna plovila. Vstop v notranji prostor gostinskega obrata je tako iz hotelskega dela ter preko terase s pogledom na marino. Notranjost gostinskega obrata za goste je enovit prostor s točilnim pultom, odprto kuhinjo in panoramskimi okni s pogledom na teraso, promenado in marino. V gostinskem obratu so moške in ženske sanitarije za goste. Vhod za zaposlene ni ločen od vhoda za goste. Poleg kuhinje in pomivalnice je v okviru gostinskega obrata še hladilnica ter pisarna za vodjo. V notranjem delu gostinskega obrata je po tleh položena keramika.
- b. Opis terase: Gostinski obrat ima veliko teraso pod borovci s pogledom na marino in promenado. Na teraso je možen dostop tako preko notranjega dela gostinskega obrata kakor neposredno z zunanje strani (promenade). Na terasi je po tleh položen kamen. Terasa s pogledom na morje, je obdana s cvetličnimi gredicami, ki ločujejo gostinski prostor od promenade in ustvarjajo zeleno distanco in intimo.
- c. Sanitarije: V gostinskem lokalu so sanitarije za goste. V moškem delu sanitarij je 3x pisoar in 2x toaletna kabina, medtem ko je v ženskem delu sanitarij 2x toaletna kabina. Sanitarije za osebe niso posebej ločene od sanitarij za goste.
- d. Opis in organizacija infrastrukturnih priključkov z načinom obračunavanja stroškov:
 - i. Električna: Plačilo elektrike se izvaja mesečno po porabi (odštevalni števec).
 - ii. Priključna moč elektrike: 3 x 125A
 - iii. Voda: Plačilo vode se izvaja mesečno po porabi (odštevalni števec).
 - iv. Kanalščina: Se obračuna glede na količino porabljene vode.
 - v. Hlajenje in ogrevanje: plačilo se izvaja mesečno po porabi (odštevalni števec).
 - vi. Prezračevanje: Nape v kuhinji nad grelnimi elementi.
 - vii. Tv , internet , wifi: Trenutno TV, internet in wifi niso priklopljeni. Priklop je možen.
 - viii. Odvoz smeti: Najemnik sam uredi pogodbeno razmerje s komunalnim podjetjem.
 - ix. Požarna varnost: Požarni red št. PR02/2025
 - x. Pregled delovne opreme: DOP-21767-24-JČ
 - xi. Meritve elektro inštalacij: 1/SKP-2023-ZZV-EL
 - xii. Požarni elaborat: Ocena požarne ogroženosti OPO-03/23-02MDO
 - xiii. Obveznosti vezane na varstvo pri delu: Najemnik mora sam poskrbeti, da so njihovi zaposleni seznanjeni s požarnim redom in da se jih usposobi za VPD ter določiti odgovorne osebe za gašenje začetnih požarov in izvajanje evakuacije.
 - xiv. Zavarovanje objekta in inventarja: Objekt in obstoječi inventar je zavarovan s strani najemodajalca. Najemnikov inventar je dolžan najemnik zavarovati. Zavarovanje za obstoječi inventar, ki ga uporablja najemnik, se prefakturira najemniku.
- e. Način in režim dostopa: Dostava je možna po Trgovski ulici resorta Bernardin v jutranjih urah od 6.00 ure do 10. ure oz. po 10. uri do dostopne točke pred Trgovsko ulico.

5. Najemnina

Predmet najema bo oddan v najem ponudniku, ki bo ponudil najvišjo mesečno najemnino. Ponudniki morajo v ponudbi navesti višino mesečne najemnine (brez DDV), ki se jo zavežejo plačevati za predmet najema.

Celoletni znesek najemnine za najem v letu 2026, bo najemnik dolžan plačati v enkratnem znesku, ob sklenitvi najemne pogodbe. V naslednjih letih se bo najemnina plačevala v dveh obrokih: prvi obrok do 30. 1. in drugi obrok do 30. 9. tekočega leta.

Najemnina se bo enkrat letno usklajevala z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin. V primeru nespremenjenega ali negativnega indeksa ostane najemnina nespremenjena.

V primeru zamude s plačilom bo najemnik dolžan poravnati tudi zakonske zamudne obresti v skladu z veljavno zakonodajo. Najemnina je na podlagi 2. odstavka 44. člena po ZDDV-1 oproščena DDV.

V kolikor bo najemnik zavezanec za DDV se bosta pogodbeni stranki v pogodbi dogovorili, o obračunavanju DDV od najemnine po 45.členu Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 10/10 s spremembami; odslej ZDDV-1).

6. Drugi pogoji najema:

- Predmet najema se oddaja v najem za določen čas minimalno 5 let.
- Najemnik bo lahko v predmetu najema opravljal izključno gostinsko dejavnost.
- Minimalna osnovna ponudba v gostinskem obratu bo morala zajemati ponudbo pic in testenin.
- Osebe najemnika bo morale biti urejeno in enotno oblečeno.
- Najemnik bo predmet najema vzel v najem v obstoječem stanju z obstoječo (oz. dogovorjeno) opremo.
- Najemnik ne bo smel spremeniti dejavnosti, ki se opravlja v predmetu najema ali oddati predmet najema v podnajem.
- Gostinski obrat bo moral obvezno obratovati v času obratovanja hotela Histron, in sicer največ od 08:00 do 24:00 ure. Najemnikova dejavnost in s tem povezan hrup, bo morala biti prilagojena lokaciji gostinskega obrata ter bližini hotelskih sob.
- Po 24:00 uri bo moral biti gostinski obrat zaprt, spraznjen vseh oseb tako zunaj kot znotraj gostinskega obrata. Najemnik bo dolžan poskrbeti za red okoli gostinskega obrata po končanem obratovalnem času na način, da se v gostinskem obratu in njegovi okolici ne bo dogajal vandalizem, hrup ali kakršna koli druga nedovoljen dejavnost.
- Najemnik bo moral najemodajalcu dovoliti izvajanje morebitnih investicijskih ali vzdrževalnih del na objektu, če bi bilo to nujno zaradi obnove celotne stavbe ali zaradi preprečitve nastajanja večje škode.
- Najemnik bo dolžan, poleg najemnine, plačevati vse poslovne stroške, ki so vezani na uporabo predmeta najema oziroma izvajanje dejavnosti (npr. stroške dobave električne energije za izvajanje, stroški vode, odvoza smeti, telefon, stroške fizičnega varovanja ter

druge morebitne stroške, povezane z izvajanjem dejavnosti) in stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča/davka na nepremičnine.

- Najemnik bo dolžan odpadke sortirati (papir – razrez škatel in povezava v svežnje, steklovino, plastiko in ostali odpadki) in jih ločeno odlagati v za odpadke namenjen kontejner.
- Najemnik bo moral v predmetu najema zagotavljati primerno opremo in skrbeti za urejenost predmeta najema.
- S prevzemom predmeta najema v najem se bo najemnik zavezal, da bo v primeru potrebe izvedel vsa investicijska in vzdrževalna dela, ki bodo potrebna za zagotavljanje obratovanja skladno s predpisi. Vsa investicijska in vzdrževalna dela bodo morala biti predhodno dogovorjena med najemodajalcem in najemjemalcem.
- Najemnik bo smel preurediti predmet najema le na podlagi predhodnega pisnega soglasja najemodajalca. Najemnik bo dolžan pred kakršnokoli preureditvijo najemodajalcu predložiti dokumentacijo o vrsti in obsegu predvidenih del.
- Za preureditev inštalacij bo moral najemnik pridobiti ustrezna potrdila glede varnosti in jih skupaj z načrtom izvedbe del izročiti najemodajalcu.
- Najemodajalec bo imel pravico opravljati nadzor nad urejenostjo predmeta najema. V primeru, da najemnik ne bo ohranjal urejenosti okolice, ne bo vzdrževal predmeta najema oz. bo opravljal dejavnost način, ki bo škodoval ugledu ter povzročal materialno škodo najemodajalcu, bo imel najemodajalec pravico takoj odstopiti od pogodbe o najemu. V primeru škode se bo le ta, v kolikor jo najemnik ne bo sam poravnal, pokrivala iz varščine.
- Ob prenehanju najemnega razmerja (iz kateregakoli razloga) bo najemnik predmet najema izpraznil vseh svojih stvari, očistil, prebelil, odpravil morebitne poškodbe ali druge pomanjkljivosti ter poravnal vso morebitno škodo ter predmet najema zapisniško vrnil najemodajalcu.
- Zaradi vlaganj v predmet najema se najemnina ne bo zmanjšala. Vložena sredstva v predmet najema se po prenehanju najema ne bodo vračala. Za izvršena vlaganja najemnik ne bo upravičen do nikakršne odškodnine.

Najemnik bo dolžan, za zavarovanje plačil svojih obveznosti, najemodajalcu najkasneje v roku 8 dni od sklenitve najemne pogodbe: izročiti overjeno izvršnico v višini treh mesečnih najemnin + DDV ter plačati varščino v višini treh mesečnih najemnin.

Pravočasno plačilo varščine bo bistvena sestavina posla – navedeno pomeni, da je v primeru, da varščina ne bo plačana bo najemna pogodba avtomatično razvezana.

V primeru, da najemnina in/ali vsi ostali funkcionalni stroški ali škoda ne bi bili plačani, bo lahko najemodajalec poravnal iz varščine ali z unovčitvijo izvršnice.

Varščino bo najemodajalec, v kolikor ne bo pred tem uporabljena za poplačilo po zgoraj navedenem namenu, vrnil najemniku v roku 15 (petnajst) dni po poteku najemnega razmerja in opravljeni primopredaji predmeta najema najemodajalcu.

Najemodajalec si pridržuje pravico, da na podlagi tega poziva:

1. Sklene pogodbo, s katerim koli izmed ponudnikov, ne glede na ponujeno višino najemnine ali druge pogoje posamezne ponudbe.
2. Da ne sklene pogodbe z nobenim izmed ponudnikov.
3. Izvesti pogajanja s posameznimi potencialnimi ponudniki glede najemnine in ostalih postavk ponudbe.

Najemodajalec nima nikakršnih obveznosti do potencialnih ponudnikov, ki niso izbrani in jim ne priznava nikakršnih stroškov v zvezi z izdelavo ponudbe in v zvezi s sodelovanjem pri tem pozivu. Najemodajalec ne odgovarja za kakršnokoli škodo, ki bi ponudniku nastala zaradi ne-sklenitve pogodbe.

Najemna pogodba bo sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, stroške sklenitve najemne pogodbe v obliki notarskega zapisa nosi najemnik.

7. Pogoji za udeležbo

Ponudba za najem mora vsebovati:

- a) Podatke o ponudniku, naziv, naslov, matična. št., davčna št. in št. TRR ter kontaktne podatke
- b) Ponudbo oz. ponujeno zavezujočo mesečno najemnino brez DDV
- c) Izjavo o sprejemu pozivnih pogojev
- d) Izjavo o vezanosti na dano ponudbo 3 mesece od oddaje ponudbe
- e) Predlog razvoja in vsebine obratovanja gostinskega obrata
- f) Predlog sodelovanja z najemodajalcem
- g) Izjava o sposobnosti (da proti ponudniku ni začel postopek stečaja, likvidacije ali prisilne poravnave, da je ponudnik registriran pri pristojnem organu za izvajanje gostinske dejavnosti, da noben od ponudnikovih transakcijskih računov ni bil blokiran v obdobju zadnjih 6 mesecev)
- h) Potrdilo pristojnega davčne organa o plačanih davkih in prispevkih
- i) Bonitetno poročilo ali bilance za preteklo poslovno leto

8. Oddaja ponudbe:

Ponudba mora biti oddana v pisni obliki. Ponudbi morajo biti priložene vse zahtevane priloge in izjave. Vse izjave in ponudba morajo biti podpisani, datirani in žigosani. Rok za oddajo ponudbe je do vključno 15.5.2026.

Ponudniki morajo pisno zavezujočo ponudbo z vsemi prilogami poslati po pošti ali dostaviti osebno na naslov: Sava Turizem d.d. (tajništvo), Obala 2, 6320 Portorož, v zaprti ovojnici, z oznako » Ponudba najema Taverna«.

Zainteresirani ponudniki lahko naslovijo pisna vprašanja v zvezi s pozivom in pogoji najema na elektronski naslov alen.milosevic@sava.si.

Nepremičnino, ki je predmet najema si je mogoče ogledati po predhodnem dogovoru. Prošnjo za ogled zainteresirani ponudniki pošljejo na alen.milosevic@sava.si.

V Portorožu, dne 16.4.2026

Sava Turizem d.d.