



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

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO PISARNIŠKIH POSLOVNIH PROSTOROV V PODJETNIŠKEM INKUBATORJU OBČINE HRPELJE-KOZINA

Občina Hrpelje-Kozina objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO PISARNIŠKIH POSLOVNIH PROSTOROV V PODJETNIŠKEM INKUBATORJU OBČINE HRPELJE-KOZINA

PREDMET ODDAJE V NAJEM IN VIŠINA NAJEMNINE

Javno zbiranje ponudb se objavlja na podlagi 51. člena 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.31/2018, 61/20-ZDLGPE in 175/20).

V besedilu dokumenta uporabljeni izrazi, zapisani v moški slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za ženske in moške.

Javna objava za javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v Podjetniškem inkubatorju občine Hrpelje-Kozina je objavljena na spletnih straneh Občine Hrpelje-Kozina: <https://www.hrpelje-kozina.si/> od **16.1.2026 – 18.12.2026**. Občina Hrpelje-Kozina, Reška cesta 14, 6240 Kozina, oddaja v najem poslovne prostore v Podjetniškem inkubatorju občine Hrpelje-Kozina, Mestni trg 5, Kozina, na parcelni št. *194, k. o. 2560-Hrpelje . V naravi so to naslednji poslovni prostori:

PISARNA 1, v izmeri 42,00 m²

Poslovni prostor. Neto najemnina je 8,7 EUR/m² brez DDV/mesec. K ceni najemnine se obračuna še DDV po stopnji 22%. Cena najemnine je fiksna za prvo leto, po enem letu se cena

valorizira v skladu z letnim koeficientom rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS.

V pisarni 1 so 4 delovna mesta. Pisarna je opremljena s pisarniško opremo:

Oprema	Pisarna 1
Višja omara	4
Nižja omara	4
Pisalna miza	4
Pisarniški stol	4
Predalnik na kolesih	4
White board	1

PISARNA 2, v izmeri 13,6 m²

Poslovni prostor. Neto najemnina je 8,7 EUR/m² brez DDV/mesec. K ceni najemnine se obračuna še DDV po stopnji 22%. Cena najemnine je fiksna za prvo leto, po enem letu se cena valorizira v skladu z letnim koeficientom rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS.

V pisarni 2 sta 2 delovni mesti Pisarna 2 je z vrati povezana s pisarno 3. Pisarna je opremljena s pisarniško opremo:

Oprema	Pisarna 2
Višja omara	2
Nižja omara	2
Pisalna miza	2
Pisarniški stol	2
Predalnik na kolesih	2
Obešalnik	1

PISARNA 4, v izmeri 19,8 m²

Poslovni prostor. Neto najemnina je 8,7 EUR/m² brez DDV/mesec. K ceni najemnine se obračuna še DDV po stopnji 22%. Cena najemnine je fiksna za prvo leto, po enem letu se cena valorizira v skladu z letnim koeficientom rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS.

V pisarni 4 so 3 delovna mesta. Pisarna 4 je z vrati povezana s pisarno 5. Pisarna je opremljena s pisarniško opremo:

Oprema	Pisarna 4
Višja omara	2
Nižja omara	2
Pisalna miza	3
Pisarniški stol	3
Predalnik na kolesih	3

CO-WORKING prostor

Uporabnina za delovno enoto (miza + stol), to je 9 m², z vključenimi obratovalnimi stroški znaša 41 EUR/mesec, ne glede na število ur uporabe. K ceni najemnine se obračuna še DDV po stopnji 22%. V co-working prostoru je 6 delovnih mest.

Vse pisarne in co-working prostor v Podjetniškem inkubatorju Hrpelje-Kozina se nahajajo v pritličju objekta. V ceni najema pisarne/co/working mesta so vključeni: stroški električne energije, ogrevanja in hlajenja, stroški porabe vode, dostopa do interneta, stroški odvoza komunalnih odpadkov, stroški videonadzora, stroški čiščenja v pisarnah in skupnih prostorov, splošni stroški vzdrževanja objekta, stroški vzdrževanja okolice objekta, ki se bodo najemniku obračunali posebej. Splošno zavarovanje objekta je zagotovljeno s strani lastnika.

Najemnik lahko najame tudi samo 1 delovno mesto v pisarni, s tem, da si pisarno deli tudi z drugimi uporabniki.

Najemniki imajo možnost souporabe sanitarij, sejne sobe v izmeri 46,20 m², kuhinje in parkiranja. Vsak najemnik ima možnost brezplačnega koriščenja sejne sobe 10 ur v mesece ob vnaprejšnji rezervaciji prostora in ob predpostavki, da ta še ni zasedena.

ČAS TRAJANJA NAJEMA POSLOVNIH PROSTOROV

Poslovni prostori se oddajo podjetju¹ v najem za določen čas, do dneva, ko podjetje dopolni 5 let starosti. Poslovni prostori se oddajo v najem tistim podjetjem, ki so na dan oddaje ponudbe na to javno zbiranje ponudb v Poslovni register Slovenije vpisana manj kot 5 let. Ta pogoj ne velja za tiste, ki bodo želeli najeti delovno enoto v co-working prostoru

Pogodba se sklene za določen čas 3 let z 1-mesečnim odpovednim rokom. V primeru, da najemnik želi podaljšati najemno razmerje, mora najmanj 1 mesec pred potekom najemnega razmerja, občini posredovati vlogo za podaljšanje le-tega.

POGOJI V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Poslovni prostori se oddajo v najem pod naslednjimi pogoji:

¹»Kot novo-ustanovljeno podjetje oziroma inkubiranec se bo štelo inovativno podjetje ali posameznik kot nosilec poslovne zamisli, ki je vpisan manj kot tri (3) leta v ustrezen register in je vključen v posamezen inkubator, uporablja storitve in infrastrukturo inkubatorja ter ima z njim pogodbeno urejen odnos. Potrebno je upoštevati tudi, da je lahko inkubiranec v inkubatorju praviloma le dokler ne doseže maksimalne starosti za inkubacijo, kar pomeni pet (5) let od prvega vpisa v ustrezen register.«

- najemnikom, ki so oddali vlogo za vključitev v Inkubator d.o.o. Sežana, PE Hrpelje-Kozina in s strani Inkubator d.o.o. Sežana, PE Hrpelje-Kozina prejeli potrdilo o oddaji vloge,
- poslovni prostor se odda v najem za določen čas, glede na starost podjetja, največ za 5 let ,
- poslovni prostor se odda podjetjem, ki so v Poslovni register Slovenije vpisana manj kot 5 let, ter zanje velja, da niso s katerim od poslovnih subjektov povezana družba, kot je to določeno v 527. čl. Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-1), (ta pogoj ne velja za tiste, ki bodo uporabljali delovno enoto v co-working prostoru),
- najemnina (uporabnina) se obračunava mesečno, občina najemniku (uporabniku) v ta namen mesečno izdaja račune,
- najemnik nima pravice oddajati poslovnega prostora v podnajem,
- najemnik mora za opravljanje dejavnosti izpolnjevati z zakonom določene pogoje,
- najemnika bremenijo vsi stroški in riziki pridobivanja ustreznih dovoljenj za obratovanje in poslovanje ter vse davčne dajatve,
- najemnik ni upravičen do povračila morebitnih vlaganj v poslovni prostor, razen, če se najemnik in Občina Hrpelje-Kozina o tem predhodno izrecno pisno sporazumeta, niti na podlagi vlaganj ne pridobi nobenih pravic,
- najem poslovnih prostorov zajema tudi souporabo funkcionalnega zemljišča objekta Podjetniškega inkubatorja Hrpelje-Kozina,
- najemnik pridobi pravico do souporabe parkirnega mesta, pri čemer je ob objektu urejenih 16 parkirnih mest, od tega sta 2 parkirni mesti namenjeni invalidom ter 2 parkirni mesti namenjeni električnim avtomobilom, vključno s polnilnico za električne avtomobile.

MERILA ZA IZBOR

Merila za izbor predstavljajo ponudnikom usmeritve pri pripravi ponudbe, komisiji pa podlago za ocenjevanje ponudb, prispelih na Javno zbiranje ponudb za oddajo pisarniških poslovnih prostorov v Podjetniškem inkubatorju Hrpelje-Kozina.

Kriteriji za sprejem v inkubiranje	Ocena–število točk
Ocena potenciala poslovnega predloga (povprečna ocena članov komisije)	0 do 10
izvedljivost, uporabnost poslovne ideje	0 do 10
Kompetentnost posameznika / ekipe (točke se seštevajo)	0 do 20
ustrezna usposobljenost, izobrazba	0 -10
dosedanje izkušnje	0 - 5
uspehi, reference, interdisciplinarnost ekipe	0 - 5
Starost podjetja (točke se ne seštevajo)	do 10 točk
novoustanovljeno podjetje – do enega leta, podjetje v ustanavljanju	10
podjetja stara do 3 let	8
podjetja stara od 3 do 5 let	6
podjetja stara nad 5 let	3
Kakovost poslovnega načrta (točke se seštevajo)	0 do 10
vsebuje vse elemente, razumljiv, pregleden, uresničljiv	0 - 4
skladen, prepričljiv	0 - 6
Število dodatno zaposlenih po inkubaciji (seštejejo se točke pod a in b)	0 do 10
a) prvo leto po inkubaciji:	
1	2
2	3
3	4
4 in več	5
b) kasnejše dodatno zaposlovanje (ob koncu finančne projekcije):	
1	1
2	2
3	3
4 in več	5
Inovativnost (točke se ne seštevajo)	5 do 20
splošno znan izdelek/storitev, posnemanje	5
originalna izvedba izdelka/storitve	10
nov izdelek/storitev	15
vloga za zaščito ali patent ali podeljena zaščita/patent	20
Tržna naravnost (točke se seštevajo)	0 do 20
izdelana tržna analiza in strategija trženja	0 – 5
prodaja na tujih trgih (trgi bivše Jugoslavije, trgi EU, globalni trgi)	0 – 5
obstoječi strateški partnerji	0 – 5
predpogodba, pogodba	0 – 5
Sedež podjetja (točke se ne seštevajo)	0 do 20
sedež podjetja v Hrpolje-Kozina	20
sedež podjetja v Obalno-Kraški regiji	10
ostalo	5
Skupaj	največ 120

PONUDBA

Ponudniki predložijo obrazec Ponudba za najem poslovnih prostorov v Podjetniškem inkubatorju Hrpolje-Kozina» s prilogami. Obrazec je del razpisne dokumentacije Javnega zbiranja ponudb za oddajo pisarniških poslovnih prostorov v Podjetniškem inkubatorju Hrpolje-Kozina.

ODLOČANJE V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Komisija bo ponudbe oziroma vloge ocenila na podlagi meril ter na podlagi števila točk podala svojo oceno. Izbrani bodo tisti ponudniki, ki bodo na podlagi meril zbrali največ točk. V primeru, da se bo več ponudb nanašalo na isti poslovni prostor, se ga dodeli ponudniku, ki prejme največje število točk, ostale ponudnike pa komisija razporedi glede na prejeta število točk. V primeru izenačenosti ponudb, se opravijo dodatna pogajanja za ceno, na katerih uspe tisti, ki ponudi najvišjo ceno.

Ponudniki lahko oddajo prijavo za več prostorov, najemna pogodba se s posameznim ponudnikom lahko sklene samo za 1 poslovni prostor/delovno mesto.

Z izbranimi ponudniki se sklene najemna pogodba najkasneje v petnajstih (15) dneh. Če ponudniki ne sklenejo pogodbe v tem roku, lahko najemodajalec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni.

Izročitev oziroma prevzem poslovnega prostora se opravi na podlagi primopredajnega zapisnika. Ugotovljene ne bistvene pomanjkljivosti ne zadržijo predaje in izročitve poslovnega prostora.

Županja lahko kadarkoli ustavi začetni postopek javnega zbiranja ponudb za oddajo pisarniških poslovnih prostorov v Podjetniškem inkubatorju Hrpelje-Kozina do sklenitve pravnega posla brez vsakršne odškodninske odgovornosti.

ODDAJA PONUDB IN VLOG

Ponudniki pošljejo ponudbe ter vloge priporočeno po pošti ali prinesejo osebno v zapečateni pisemski ovojnici na naslov: **Občina Hrpelje-Kozina, Reška cesta 14, 6240 Kozina**. Rok za oddajo ponudb ter vlog je **do 18. 12. 2026 oz. do zapolnitve mest**.

Odpiranje prispelih ponudb bo enkrat mesečno in sicer vsakega 15. v mesecu, oziroma prvi naslednji delovni dan, v kolikor 15. ni delovni dan. Odpiranje ne bo javno. V skladu z 6. in 7. odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) v javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

Ponudba oziroma vloga morata biti oddana v skladu z razpisno dokumentacijo in sicer ustrezno opremljeno v zaprti ovojnici. Razpisni dokumentaciji je priložen obrazec pravilne opreme ovojnice, ki ga izpolnjenega v skladu z navodili nalepite na sprednjo stran ovojnice (glej opremo ovojnice v razpisni dokumentaciji: Oprema ovojnice).

Vse ponudbe oziroma vloge, ki bodo nepravilno označene oziroma bodo oddane na naslov občine kasneje od razpisanega datuma oziroma ure, bodo zavržene in neodprte vrnjene pošiljatelju.

Odpiranje prispelih ponudb bo enkrat mesečno in sicer vsakega 15. v mesecu, oziroma prvi naslednji delovni dan, v kolikor 15. ni delovni dan. Odpiranje ne bo javno. V skladu z 6. in 7. odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) v javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

KRAJ IN ČAS, KJER LAHKO ZAINTERESIRANI DVGNEJO RAZPISNO DOKUMENTACIJO

Razpisna dokumentacija je na voljo na spletni strani Občine Hrpelje-Kozina: <https://www.hrpelje-kozina.si/>.

INFORMACIJE O JAVNEM ZBIRANJU PONUDB NA JAVNEM RAZPISU

Vse dodatne informacije dobite na Občina Hrpelje-Kozina v času uradnih ur (v ponedeljek od 8.00 - 11.00 ure, v sredo od 8.00–11.00 ure in od 13.00–16.00 ure ter v petek od 8.00-11.00 ure), oziroma po e-pošti: obcina.hrpelje-kozina@hrpelje-kozina.si ali po telefonu št. (05) 620 53 60. Ogled prostorov je mogoč po predhodnem dogovoru.

OBČINA HRPELJE-KOZINA

Saša Likavec Svetelšek

Županja



Dokumenti:

Razpisna dokumentacija Javnega zbiranja ponudb za oddajo pisarniških poslovnih prostorov v Podjetniškem inkubatorju občine Hrpelje-Kozina.

Priloge: tloris površin, fotografije prostorov