komunala izola - isola
Komunala Izola d.o.o. - Komunala Isola s.r.l.
Industrijska cesta 8, 6310 IZOLA
t +386 (0)5 66 34 950
e info@komunala-izola.si
www.komunala-izola.si
Matična št. 5156858
ID št. za DDV SI70981515

Komunala Izola d.o.o. – Komunala Isola s.r.l., Industrijska cesta 8, 6310 Izola, ki jo zastopa direktor Robi Flego, (v nadaljevanju: Komunala Izola), na podlagi Pogodbe o upravljanju poslovnih prostorov v lasti Občine Izola, z dne 09.11.2017, Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Pravilnika o oddajanju poslovnih stavb in poslovnih prostorov Občine Izola v najem (Uradne objave OI, št. 18/20) razpisuje

JAVNO ZBIRANJE PONUDB
za oddajo poslovnih prostorov v lasti Občine Izola

I. PREDMET ODDAJE

Predmet oddaje z javnim zbiranjem ponudb so naslednji poslovni prostori

a) **Koprska ulica 14, v izmeri 30,00 m2,** z namembnostjo splošne storitvene dejavnosti. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 280,00 EUR. Poslovni prostor se oddaja za določen čas in sicer za 5 let od sklenitve najemne pogodbe.
b) **Manziolijev trg 1, v izmeri 42,20 m2**, z namembnostjo trgovinske dejavnosti. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 390,00 EUR. Poslovni prostor se oddaja v najem za določen čas in sicer za 5 let od sklenitve najemne pogodbe.
c) **Manziolijev trg 2, v izmeri 47,62 m2,** z namembnostjo trgovinske dejavnosti. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 465,00 EUR. Poslovni prostor se oddaja v najem za določen čas in sicer za 5 let od sklenitve najemne pogodbe.
d) **Cankarjev drevored 2, v izmeri 33,6 m2,** z namembnostjo splošne storitvene dejavnosti. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 350,00 EUR. Poslovni prostor se oddaja v najem za določen čas in sicer za 5 let od sklenitve najemne pogodbe.
e) **Pekarniška ulica 2, v izmeri 50,7 m2,** z namembnostjo trgovine s ponudbo lokalno pridelanih izdelkov. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 520,00 EUR. Poslovni prostor se oddaja v najem za določen čas in sicer za 5 let od sklenitve pogodbe.
f) **Koprska ulica 21**, **v izmeri 23,45 m2,** z namembnostjo splošne storitvene dejavnosti. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 223,00 EUR. Poslovni prostor se oddaja v najem za določen čas in sicer za 5 let od sklenitve pogodbe.
g) **Kopališka ulica 14 (gostinski lokal na kopališču Svetilnik), v skupni izmeri 987,0 m2** (od tega 317,0 m2 poslovna stavba in 670,0 m2 zunanje površine), z namembnostjo gostinske dejavnosti. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 4.600,00 EUR. Poslovni prostor se oddaja v najem za nedoločen čas.
Poslovni prostor - gostinski lokal se oddaja v najem brez opreme. Obstoječa oprema je v lasti trenutnega uporabnika in bo po potrebi na poziv najemodajalca odstranjena v 15-ih dneh od vročitve oziroma pravnomočnosti sklepa o izbiri ponudnika.
Dodatni pogoji:
a) Reference v gostinski dejavnosti. Za referenco šteje opravljanje gostinske dejavnosti neprekinjeno najmanj 3 leta, kar ponudnik dokazuje z dokazilom o registraciji gostinske dejavnosti in opisom dejavnosti z navedbo lokacije, vrste

gostinske dejavnosti, števila zaposlenih ter izpisom prometa iz te dejavnosti v zadnjih 3 letih.

b) Prepoznavna in privlačna gostinska ponudba, v katero je vključen največ 10% delež hitre prehrane. Pogoj je sezonsko prilagojena ponudba v sodelovanju z vinarji in lokalnimi ponudniki hrane, kar ponudnik izkaže z ustreznimi dokazili.

c) Programska ponudba na višji ravni (npr. tematski večeri, degustacije v sodelovanju z lokalnimi pridelovalci hrane).

d) Najemnik je dolžan 1x letno poročati najemodajalcu o izpolnjevanju pogojev iz zadnjih dveh alinej.

Za vsakega izmed posameznih predmetov oddaje se odda ponudba posebej.

Oddaja se po načelu videno – najeto. Izhodiščna cena najemnin je določena upoštevaje stanje poslovnih prostorov.

II. POGOJI PRIJAVE

1. Na javni razpis se lahko prijavijo vse pravne in fizične osebe – samostojni podjetniki, ki imajo svoj sedež v Republiki Sloveniji ali drugi državi članici EU in EGP. Fizična oseba, ki še ni registrirana kot samostojni podjetnik posameznik, mora ob prijavi na razpis zagotoviti, da bo izvajala dejavnost kot samostojni podjetnik posameznik oziroma podati izjavo, da bo izbrani ponudnik po prejemu sklepa o izbiri, v roku 15 dni, registriral ustrezno dejavnost.
2. Pravne in fizične osebe – samostojni podjetniki, ki imajo svoj sedež v drugi državi članici EU in EGP in ne morejo pridobiti takih listin, kot 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 pravne ureditve, ki po vsebini in namenu nadomeščajo listine ki jih javni razpis zahteva od pravnih in fizičnih oseb – samostojnih podjetnikov, ki imajo sedež v Republiki Sloveniji.

Prijava na javni razpis mora vsebovati naslednje podatke in dokazila, v vrstnem redu kot sledi:

- izpolnjen PRIJAVNI OBRAZEC z jasnim opisom ponudbe; za poslovni prostor – gostinski lokal, ki je predmet oddaje pod točko g), je potrebno upoštevati dodatne pogoje kot navedeno; v kolikor ne bo bodo izpolnjeni, se ponudba zavrže kot neustrezna;
- fotokopijo odločbe o vpisu v register oziroma izpisek iz sodnega registra, obrtno dovoljenje oz. priglasitveni list, ki ni starejši od 8 dni glede na datum oddaje ponudbe, za fizične osebe pa fotokopija osebnega dokumenta in izjava, da bo izbrani ponudnik po prejemu sklepa o izbiri v roku 15 dni registriral ustrezno dejavnost;
- izjavo, da prijavitelj ni povezana oseba s člani Komisije ali cenilcem po 7. odstavku 51. člena ZSPDSLS-1;
- za obstoječe najemnike ali uporabnike, ki imajo z Občino Izola ali Komunalo Izola sklenjeno najemno pogodbo za kateri koli prostor ali uporabljajo kateri koli prostor v lasti Občine Izola: potrdila o poravnanih obratovalnih stroških (poraba električne energije in vode);
- potrdilo Finančne uprave Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih, ki ni starejše od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe;
- dokazilo o vplačani varščini;
- podpisan osnutek najemne pogodbe (seznanjenost z vsebino pogodbe);
- opis programa oz. dejavnosti, ki naj bi se v poslovnem prostoru odvijala;
- dokazilo o finančni sposobnosti:
  - za pravne osebe S.BON-1 (ali S.BON 1/P) s podatki in kazalniki za leto 2023 oz. za leto 2022, v kolikor novejših podatkov še ni na razpolago,

- za samostojne podjetnike posameznike: S.BON-1/SP s podatki in kazalniki za leto 2023 oz. za leto 2022, v kolikor novejših podatkov še ni na razpolago,
- v primeru, ko je ponudnik fizična oseba, ki nima registrirane dejavnosti, se dokazila ne prilaga.

3. Ponudniki morajo izpolniti vse pogoje določene v javnem razpisu in razpisni dokumentaciji.

Izbrani ponudnik si mora pred začetkom obratovanja zagotoviti vsa potrebna dovoljenja za zakonito obratovanje.

III. POGOJI NAJEMA

Najemnina za najem posameznega poslovnega prostora vključuje najem le-tega.

Izhodiščna cena v razpisnem postopku je določena na podlagi cenitve sodnega cenilca in izvedenca gradbene stroke. V skladu z 2. točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Ul RS št. 13/11 – UPB3, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15 in 77/18 in 59/19). DDV ni obračunan.

Ponudnik mora v odprtem razpisnem roku **vplačati varščino v višini 3 izhodiščnih mesečnih najemnin** na naslov: Komunala Izola d.o.o. TRR SI56 1010 0002 9080 595, s pripisom »vplačilo varščine« in nepremičnino na katero se varščina nanaša, sklic 00 96000. Vplačana varščina (nerevalorizirana) se bo pri izbranem ponudniku - najemniku koristila za plačilo morebitnih neplačanih obratovalnih in drugih stroškov ali najemnin, ostalim pa bo vrnjena v 30 dneh po opravljeni izbiri. V primeru, da izbrani najemnik odstopi od najema ali v določenem roku ne podpiše najemne pogodbe, varščina zapade v korist Komunale Izola d.o.o.. V kolikor so ob prenehanju najemnega razmerja poravnane vse najemnine, obratovalni in drugi stroški, se neobrestovan in nerevaloriziran znesek vplačane varščine vrne.

Najemnina za poslovni prostor se poravna do konca tekočega meseca po izstavitvi računa na namenski račun Komunale Izola d.o.o.. Plačilo najemnine v določenem roku je bistvena sestavina najemne pogodbe.

Najemnika bremenijo vsi stroški pridobivanja ustreznih dovoljenj za obratovanje in poslovanje ter vse davčne dajatve. Vsi stroški obratovanja (priklop in poraba električne energije, poraba vode, telefonski stroški, odvoz smeti, stroški ogrevanja in hlajenja, stroški čiščenja in vzdrževanja prostorov, stroški rednega vzdrževanja in drugi stroški, povezani z uporabo in obratovanjem poslovnega prostora, so breme najemnika.

Najemnik je dolžan zavarovati opremo v prostoru. Najemodajalec zavaruje poslovni prostor za primer požara in izlitja vode.

Najemnik je sam dolžan skrbeti za požarno varnost najetega poslovnega prostora.

IV. NAVODILA ZA PRIPRAVO PONUDBE

Prijava na javni razpis mora biti izdelana izključno na obrazcih, ki so sestavni del tega razpisa. Ponudba mora vsebovati izpolnjen prijavni obrazec z vsemi zahtevanimi podatki, dokazili in prilogami. Vsi obrazci morajo biti podpisani s strani ponudnika oz. osebe, ki je zakoniti zastopnik ponudnika, datirani in žigosani.

Ponudbe pod izhodiščno mesečno najemnino, nepopolne ponudbe in prijave ponudnikov, ki imajo do Občine Izola oziroma Komunale Izola d.o.o. neporavnane obveznosti, ne bodo

upoštevane. Ponudbe morajo biti veljavne do vključno 30 dni od dneva zaključka razpisnega roka.

V. ROK IN NAČIN PREDLOŽITVE PONUDB

Ponudbe morajo prispeti na sedež Komunale Izola d.o.o., **najpozneje do vključno 24.4.2024, do 15:00 ure.** Ponudniki jo morajo oddati bodisi po pošti kot priporočeno pošiljko na naslov Komunala Izola d.o.o., Industrijska cesta 8, 6310 Izola ali pa jo osebno dostaviti v času uradnih ur v tajništvo Komunale Izola, Industrijska cesta 8, Izola. Ponudbe morajo biti v zaprti ovojnici z oznako **»javni razpis – ne odpiraj, ponudba za poslovni prostor pod oznako a), b), c), d), e), f), g),** (ustrezno obkroži)« z navedbo poslovnega prostora za katerega kandidirajo. **Na hrbtni strani ovojnice mora biti naveden naziv in naslov ponudnika.**

Nepravočasne in nepravilno označene ponudbe bodo izločene in po končanem postopku odpiranja prijav neodprte vrnjene ponudniku.

VI. DATUM ODPIRANJA IN VSEBINA PONUDB

Odpiranje ponudb bo javno. Ponudbe, ki bodo prispele najkasneje do 24.4.2024, bo obravnavala Komisija za vodenje postopkov razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem občine.

Javno odpiranje ponudb se bo opravilo **dne 25. 4. 2024 od 14:00 ure dalje** v sejni sobi občinskega sveta Občine Izola, Trg Etbina Kristana 1, 6310 Izola. Na odpiranju ponudb bo komisija ugotavljala popolnost ponudb glede na zahtevana dokazila ter pravočasno prispele in popolne ponudbe pregledala v skladu z merili javnega razpisa.

Nepravočasnih in nepopolnih ponudb komisija ne bo upoštevala.

VII. MERILA ZA IZBIRO NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA IN IZID RAZPISA

Merilo za izbiro najugodnejšega ponudnika, ob izpolnjevanju vseh razpisnih pogojev, je višina ponujene mesečne najemnine.

Po prejemu ponudb se lahko opravijo dodatna pogajanja, da se doseže za upravljavca najugodnejša ponudba. Dodatna pogajanja se opravijo po principu višanja cene, pri čemer najnižji znesek višanja nadomestila znaša 20,00 EUR.

Komunala Izola, Sektor za upravljanje z nepremičninami, po prejemu zapisnika komisije izda sklep o izboru najemnika, ki ga vroči vsem ponudnikom. Ponudniki bodo s sklepom o izbiri obveščeni najkasneje v roku pet (5) delovnih dni po izbiri.

Z izbranim ponudnikom bo sklenjena najemna pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri oziroma po pravnomočnosti sklepa o izbiri. Če izbrani ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku, bo Komunala Izola d.o.o. sklenila pogodbo z naslednjim najugodnejšim ponudnikom.

Najemne pogodbe bodo sklenjene v obliki notarskega zapisa, in sicer za obdobje 5 let od sklenitve pogodbe za prostore od točke a) do točke f) ter za nedoločen čas od sklenitve pogodbe za prostor pod točko g). Stroške notarskega zapisa plača najemnik.

VIII. DRUGI POGOJI JAVNEGA RAZPISA

Komunala Izola si pridržuje pravico, da ne glede na ostala določila javnega razpisa, brez

katerihkoli posledic zase in/ali za kogarkoli v okviru katerega pooblastil nastopa:

1) kadarkoli ustavi postopek po Javnem razpisu brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti, ne da bi za to navedla razloge, pri čemer se ponudnikom povrne vplačana varščina,
2) kot najugodnejšega ponudnika po Javnem razpisu ne izbere nobenega od ponudnikov,
3) kadarkoli popravi in/ ali dopolni predlog najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa in posledično ta popravljen/ ali dopolnjen predlog najemne pogodbe postane priloga Javnega razpisa, namesto prejšnjega,
4) po prejemu ponudb z izbranimi ponudniki izvede dodatna pogajanja.

O neuspelem javnem zbiranju ponudb se obvesti ponudnike v osmih (8) delovnih dneh od odpiranja prispelih ponudb.

IX. RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Razpisna dokumentacija je od dneva objave do izteka roka za oddajo prijav dosegljiva na spletni strani Komunale Izola, www.komunala-izola.si in Občine Izola, www.izola.si. Zainteresirani ponudniki jo lahko v času uradnih ur dvignejo tudi na Komunali Izola, Sektorju za upravljanje z nepremičninami, Industrijska cesta 8, 6310 Izola.

Ogled poslovnih prostorov je možen v času trajanja tega razpisa, po predhodnem dogovoru na tel. št. 030 711 032.

Za dodatne informacije v zvezi z Javnim razpisom lahko zainteresirani v času uradnih ur pokličejo na telefonsko številko 05/66-34-950 ali pišejo na elektronski naslov nepremicnine@komunala-izola.si.

Številka: 96-5/2024
Datum: 28.3.~~2023~~ 2024

Referent za področje upravljanja
s poslovnimi prostori
Romana Lazički

Vodja sektorja za upravljanje
z nepremičninami
Stefanija Rajčić Sedlarević

Direktor
mag. Robi Flego

JAVNO PODJETJE AZIENDA PUBBLICA
KOMUNALA IZOLA
IZOLA, d.o.o. - ISOLA, s.r.l.