

Komunalna Izola d.o.o. – Komunalna Isola s.r.l., Industrijska cesta 8, 6310 Izola, ki jo zastopa direktor Denis Bele, (v nadaljevanju: Komunalna 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) **Drevored 1. maja 3 (gostinski lokal), v skupni izmeri 67,9 m²**, z namembnostjo gostinske dejavnosti. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 742,00 EUR. Poslovni prostor se oddaja v najem za določen čas in sicer za 1 leto od sklenitve pogodbe, z možnostjo podaljšanja do 5 let.
- b) **Muzčeva ulica 8, v skupni izmeri 30,5 m²**, z namembnostjo splošne storitvene dejavnosti. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 341,00 EUR. Poslovni prostor se oddaja v najem za določen čas in sicer za 1 leto od sklenitve pogodbe, z možnostjo podaljšanja do 5 let.
- c) **Ulica Emilia Driolia 5-7, v skupni izmeri 21,5 m²**, z namembnostjo splošne storitvene dejavnosti. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 184,00 EUR. Poslovni prostor se oddaja v najem za določen čas in sicer za 1 leto od sklenitve pogodbe, z možnostjo podaljšanja do 5 let.
- d) **Cankarjev drevored 26, v skupni izmeri 48,80 m²**, z namembnostjo splošne storitvene dejavnosti. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 366,00 EUR. Poslovni prostor se oddaja v najem za določen čas in sicer za 1 leto od sklenitve pogodbe, z možnostjo podaljšanja do 5 let.
- e) **Trg Etbina Kristana 4, v skupni izmeri 40,9 m²**, z namembnostjo splošne storitvene dejavnosti. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 434,00 EUR. Poslovni prostor se oddaja v najem za obdobje 5 let od sklenitve pogodbe. Poslovni prostor je zaseden; obstoječi uporabnik ima prednostno pravico.

Za vsakega izmed posameznih predmetov oddaje se odda ponudba posebej.

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,

1818

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 obrazec PRIJAVA z jasnim opisom ponudbe;
- fotokopijo odločbe o vpisu v register oziroma izpisek iz sodnega registra, obrtno dovoljenje oz. prigrasitveni list, ki ni starejši od 8 dni glede na datum oddaje ponudbe, za fizične osebe pa fotokopija osebnega dokumenta;
- izjavo o poravnanih vseh obveznostih do Komunale Izola in Občine Izola (Komunala Izola, Sektor za upravljanje z nepremičninami, bo verodostojnost izjave preveril v Finančno računovodski službi Komunale Izola ter Službi za računovodstvo in finance Občine Izola neposredno pred sklenitvijo najemne pogodbe);
- 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 el. energije, poraba vode, komunalne storitve,...);
- potrdilo Finančne uprave Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih, ki ni starejše od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe;
- izjavo o sprejemanju razpisnih pogojev;
- izjavo, da prijavitelj ni povezana oseba s člani Komisije ali cenilcem po 7. odstavku 51. člena ZSPDSLS-1;
- 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 poslovne subjekte S.BON-1 s podatki in kazalniki za leto 2021.

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 oziroma izkustveno, skladno z določili Uredbe in Pravilnika. V skladu z 2. točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (UI RS št. 13/11 – UPB3, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15 in 77/18) DDV ni obračunan.

88

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 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 vplačana varščina najemniku 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 (poraba električne energije, poraba vode, telefonski stroški, odvoz smeti, stroški ogrevanja in hlajenja, stroški čiščenja in vzdrževanja prostorov, stroški rednega vzdrževanja, stroški zavarovanja in drugi stroški, povezani s poslovnim prostorom) so breme najemnika. Zavarovalne police, ki jih sklepa najemnik, morajo biti vinkulirane v korist Občine.

IV. MERILA ZA OCENITEV PONUDB

Merila točkovanja za sestavo prednostnega seznama ponudnikov so:

	MERILA	Možne točke
1	Kvaliteta in zanimivost programa (diskrecijska pravica Komisije)	do 20
2	Višina ponujene najemnine: - najemnina je višja od izhodiščne – vsakih 20 EUR = 1 točka - najemnina je enaka izhodiščni = 0 točk	

Poslovni prostor se odda ponudniku z največjim številom zbranih točk. Izbranih bo toliko ponudnikov, kolikor je poslovnih prostorov. V primeru, da dva ali več ponudnikov doseže isto število točk, se bodo z njimi opravila pogajanja.

V. NAVODILA ZA PRIPRAVO PRIJAVE

Prijava na javni razpis mora biti izdelana izključno na obrazcih, ki so sestavni del tega razpisa. Prijava mora vsebovati izpolnjen obrazec prijave z vsemi zahtevanimi podatki in dokazili.

Prijave pod izhodiščno mesečno najemnino, nepopolne prijave 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.

198

VI. ROK IN NAČIN PREDLOŽITVE PRIJAV

Prijave morajo prispeti na sedež Komunale Izola d.o.o. najkasneje do vključno 20.9.2022, do 15:00 ure. Predlagatelji jo morajo oddati bodisi po pošti kot priporočeno pošiljko na naslov Komunala Izola d.o.o., Industrijska cesta 8, 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) (ustrezno obkroži)«, z navedbo poslovnega prostora, za katerega kandidirajo. Na hrbtni strani ovitka mora biti naveden naziv in naslov prijavitelja.

Nepravočasne in nepravilno označene prijave bodo izločene in po končanem postopku odpiranja prijav neodprte vrnjene prijavitelju.

VII. DATUM ODPIRANJA IN VSEBINA PRIJAV

Odpiranje ponudb bo javno. Prijave, ki bodo prispele najkasneje do vključno 20. 9. 2022, do 15:00 ure, bo obravnavala Komisija za oddajo nepremičnega premoženja v najem, imenovana s sklepom župana št. 011-22/2019 z dne 20. 2. 2019.

Komisijsko odpiranje ponudb se bo opravilo dne 22. 9. 2022 od 15:30 ure dalje v sejni sobi v pritličju Občine Izola, na naslovu Sončno nabrežje 8, 6310 Izola. Ponudbe se bodo odpirale in obravnavale po vrstnem redu, po katerem so bile predložene. Na odpiranju ponudb bo strokovna komisija ugotavljala popolnost le-teh glede na zahtevana dokazila.

Nepravočasnih in nepopolnih ponudb komisija ne bo upoštevala.

VIII. IZID RAZPISA

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 izdelavi prednostnega seznama.

Z izbranimi ponudniki bodo sklenjene najemne pogodbe najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri oziroma po pravnomočnosti sklepov 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 1 leta od sklenitve pogodbe, z možnostjo podaljšanja do 5 let za prostore pod točko a), b), c) in d) ter za obdobje za 5 let za prostor pod točko e). Stroške notarskega zapisa plača najemnik.

IX. 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:

- kadarkoli lahko ustavi postopek oddaje nepremičnin in sklenitev pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrne varščina,
- kot najugodnejšega ponudnika po Javnem razpisu ne izbere nobenega od ponudnikov,
- kadarkoli popravi in/ ali dopolni predlog najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa in posledično ta popravljen/ ali dopolnjen predlog najemne pogodbe postane priloga

198

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 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 vplačana varščina najemniku 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 (poraba električne energije, poraba vode, telefonski stroški, odvoz smeti, stroški ogrevanja in hlajenja, stroški čiščenja in vzdrževanja prostorov, stroški rednega vzdrževanja, stroški zavarovanja in drugi stroški, povezani s poslovnim prostorom) so breme najemnika. Zavarovalne police, ki jih sklepa najemnik, morajo biti vinkulirane v korist Občine.

IV. MERILA ZA OCENITEV PONUDB

Merila točkovanja za sestavo prednostnega seznama ponudnikov so:

	MERILA	Možne točke
1	Kvaliteta in zanimivost programa (diskrecijska pravica Komisije)	do 20
2	Višina ponujene najemnine: - najemnina je višja od izhodiščne – vsakih 20 EUR = 1 točka - najemnina je enaka izhodiščni = 0 točk	

Poslovni prostor se odda ponudniku z največjim številom zbranih točk. Izbranih bo toliko ponudnikov, kolikor je poslovnih prostorov. V primeru, da dva ali več ponudnikov doseže isto število točk, se bodo z njimi opravila pogajanja.

V. NAVODILA ZA PRIPRAVO PRIJAVE

Prijava na javni razpis mora biti izdelana izključno na obrazcih, ki so sestavni del tega razpisa. Prijava mora vsebovati izpolnjen obrazec prijave z vsemi zahtevanimi podatki in dokazili.

Prijave pod izhodiščno mesečno najemnino, nepopolne prijave 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.

VI. ROK IN NAČIN PREDLOŽITVE PRIJAV

Prijave morajo prispeti na sedež Komunale Izola d.o.o. najkasneje do vključno 20.9.2022, do 15:00 ure. Predlagatelji jo morajo oddati bodisi po pošti kot priporočeno pošiljko na naslov Komunala Izola d.o.o., Industrijska cesta 8, 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) (ustrezno obkroži)«, z navedbo poslovnega prostora, za katerega kandidirajo. Na hrbtni strani ovitka mora biti naveden naziv in naslov prijavitelja.

Nepravočasne in nepravilno označene prijave bodo izločene in po končanem postopku odpiranja prijav neodprte vrnjene prijavitelju.

VII. DATUM ODPIRANJA IN VSEBINA PRIJAV

Odpiranje ponudb bo javno. Prijave, ki bodo prispele najkasneje do vključno 20. 9. 2022, do 15:00 ure, bo obravnavala Komisija za oddajo nepremičnega premoženja v najem, imenovana s sklepom župana št. 011-22/2019 z dne 20. 2. 2019.

Komisijsko odpiranje ponudb se bo opravilo dne 27. 9. 2022 od 15:30 ure dalje v sejni sobi v pritličju Občine Izola, na naslovu Sončno nabrežje 8, 6310 Izola. Ponudbe se bodo odpirale in obravnavale po vrstnem redu, po katerem so bile predložene. Na odpiranju ponudb bo strokovna komisija ugotavljala popolnost le-teh glede na zahtevana dokazila.

Nepravočasnih in nepopolnih ponudb komisija ne bo upoštevala.

VIII. IZID RAZPISA

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 izdelavi prednostnega seznama.

Z izbranimi ponudniki bodo sklenjene najemne pogodbe najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri oziroma po pravnomočnosti sklepov 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 1 leta od sklenitve pogodbe, z možnostjo podaljšanja do 5 let za prostore pod točko a), b), c) in d) ter za obdobje za 5 let za prostor pod točko e). Stroške notarskega zapisa plača najemnik.

IX. 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:

- kadarkoli lahko ustavi postopek oddaje nepremičnin in sklenitev pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrne varščina,
- kot najugodnejšega ponudnika po Javnem razpisu ne izbere nobenega od ponudnikov,
- kadarkoli popravi in/ ali dopolni predlog najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa in posledično ta popravljen/ ali dopolnjen predlog najemne pogodbe postane priloga

198

- Javnega razpisa, namesto prejšnjega,
- 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.

X. 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 Komunalni Izola, Sektorju za upravljanje z nepremičninami, Industrijska cesta 8, 6310 Izola.

Dodatne informacije v zvezi z razpisom dobijo zainteresirani v času uradnih ur po telefonu 05/66-34-306.

Številka: 96-29/2022

Datum: 30. 8. 2022

Referent za področje upravljanja
s poslovnimi prostori

Romana Lazički

Vodja sektorja za upravljanje
z nepremičninami

Stefanija Rajčič Sedlarevič

Direktor
Denis Bele

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

