

Komunalna Izola d.o.o. – Komunalna Isola s.r.l., Industrijska cesta 8, 6310 Izola, ki jo zastopa direktor Robi Flego, (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) **Alietova ulica 2, v izmeri 64,9 m<sup>2</sup>**, z namembnostjo splošne storitvene dejavnosti. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 608,00 EUR. Poslovni prostor se oddaja za določen čas in sicer za 1 leto od sklenitve najemne pogodbe z možnostjo podaljšanja do 5 let.
- b) **Ljubljanska ulica 2, v skupni izmeri 45,2 m<sup>2</sup>**, z namembnostjo splošne storitvene dejavnosti. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 579,01 EUR. Poslovni prostor se oddaja v najem za določen čas in sicer za obdobje 1 leta od sklenitve najemne pogodbe, z možnostjo podaljšanja do 5 let. Poslovni prostor je opremljen. Oprema je last predhodnega najemnika. V primeru, da se izbrani ponudnik odloči za odkup notranje opreme, se dogovori neposredno s predhodnim najemnikom, brez posredovanja najemodajalca. V nasprotnem primeru najemodajalec pozove predhodnega najemnika na izpraznitev prostora, preden se opravi primopredaja z izbranim ponudnikom oziroma v 15 dneh od vročitve sklepa najugodnejšemu ponudniku;
- c) **Pittonijeva ulica 2, v izmeri 70,9 m<sup>2</sup>**, z namembnostjo splošne storitvene dejavnosti. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 863,56 EUR. Poslovni prostor se oddaja v najem za določen čas in sicer za 1 leto od sklenitve najemne pogodbe z možnostjo podaljšanja do 5 let.
- d) **Koprska ulica 20, v izmeri 25,9 m<sup>2</sup>**, z namembnostjo splošne storitvene dejavnosti. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 329,44 EUR. Poslovni prostor se oddaja v najem za določen čas in sicer za obdobje 1 leta od sklenitve najemne pogodbe z možnostjo podaljšanja do 5 let.
- e) **Ulica Prekomorskih brigad 4 (gostinski lokal), v skupni izmeri 87,5 m<sup>2</sup>**, z namembnostjo gostinske dejavnosti. Išče se najemnik, ki bo dejavnosti izvajal v posluhu z lokalnim okoljem in potrebami lokalnega prebivalstva ter lokal razvijal kot kulturno in družbeno središče z razpoznavno in trajnostno naravnano kulinarično ponudbo ter kakovostnimi kulturno umetniškimi vsebinami. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 845,00 EUR. Poslovni prostor se oddaja v najem za določen čas in sicer za obdobje 5 let od sklenitve najemne pogodbe.

Za vsakega izmed posameznih predmetov oddaje se odda ponudba posebej.

Oddaja se po načelu videno – najeto. Izhodiščna cena najemnine je določena upošteva je 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;
- 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 in samostojne podjetnike S.BON-1 (ali S.BON 1/P) oz. S.BON 1/SP za leto 2022 oz. 2021, v kolikor novejših podatkov še ni na razpolago;

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.

**Ponudnik mora v odprtem razpisnem roku vplačati varščino v višini 3 izhodiščnih mesečnih**



Registrirano pri Okrožnem sodišču v Kopru pod št. 066/10016500; Osnovni kapital 795.327,00 EUR  
TRR: SI56 2900 0005 5846 152 Unicredit banka Slovenija d.d., SI56 1010 0002 9080 595 Banka Intesa Sanpaolo  
d.d., SI56 0228 7025 3829 282 NLB d.d., IBAN SI56 3300 0000 0739 228 Addiko Bank d.d.





**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 (priklop in 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 z uporabo in obratovanjem poslovnega prostora) 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 PONUDBE

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

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.

#### VI. ROK IN NAČIN PREDLOŽITVE PONUDB

Predlagatelji morajo prijavo oddati bodisi po pošti kot priporočeno pošiljko **najpozneje do 15.05.2023** (datum poštnega žiga) 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 ponudnika.

Nepravočasne in nepravilno označene ponudbe bodo izločene in po končanem postopku



odpiranja prijav neodprte vrnjene ponudniku.

## VII. DATUM ODPIRANJA IN VSEBINA PONUDB

Odpiranje ponudb bo javno. Ponudbe, ki bodo prispele najkasneje do 15.5.2023, bo obravnavala Komisija za oddajo nepremičnega premoženja v najem, imenovana s sklepom župana št. 011-22/2019-4 z dne 12.1.2023.

Komisijsko odpiranje ponudb se bo opravilo 23. 5. 2023 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 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 1 leta od sklenitve pogodbe z možnostjo podaljšanja do 5 let za prostore od točke a), b), c) in d) ter za obdobje 5 let od sklenitve pogodbe 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 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](http://www.komunala-izola.si) in Občine Izola, [www.izola.si](http://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.



Dodatne informacije v zvezi z razpisom dobijo zainteresirani v času uradnih ur po telefonu 05/66-34-950.

Številka: 96-10/2023

Datum: 19.4.2023

Referent za področje upravljanja  
s poslovnimi prostori  
**Romana Lazički**

Vodja sektorja za upravljanje  
z nepremičninami  
**Stefanija Rajčič Sedlarevič**

Direktor  
**mag. Robi Flego**

JAVNO PODJETJE AZIENDA PUBBLICA  
**KOMUNALA IZOLA**  
IZOLA, d.o.o. - ISOLA, s.r.l.  
①