

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 nepremičnin v lasti Občine Izola

I. PREDMET ODDAJE

Predmeta oddaje z javnim zbiranjem ponudb sta:

- a) poslovni prostor **Gorkijeva ulica 8, v skupni izmeri 112,6 m²**, z namembnostjo trgovine s kolesi. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 996,00 EUR. Poslovni prostor se oddaja v najem za nedoločen čas. Poslovni prostor je zaseden; obstoječi najemnik ima prednostno pravico.
- b) nepremičnina **Cankarjev drevored 29, v skupni izmeri 720,0 m²**, ki v naravi predstavlja zemljišče, kot razvidno iz grafičnega prikaza, ki je sestavni del razpisne dokumentacije, s souporabo sanitarij v sosednji stavbi, ki je v lasti Občine Izola. Nepremičnina je namenjena cvetličarski dejavnosti. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 900,00 EUR. Nepremičnina se oddaja v najem za določen čas 1 leta z možnostjo podaljšanja do 5 let od sklenitve pogodbe oz. prenehanja veljavnosti najemnega razmerja z obstoječim uporabnikom. Nepremičnina je zasedena; obstoječi najemnik ima prednostno pravico.

Za vsakega izmed posameznih predmetov oddaje se odda ponudba posebej.

Oddaja se po načelu videno – najeto. Izhodiščna cena najemnine je določena upošteva je stanje predmetov oddaje.

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 ZSPDSL-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 oz. nepremičnini 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.

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 predmeta oddaje vključuje najem le-tega.

Izhodiščna cena v razpisnem postopku je določena na podlagi cenitve sodnega cenilca in izvedenca gradbene stroke za predmet oddaje pod točko a) in sklepa župana št. 478-91/2023-3 z dne 13.4.2023, za predmet oddaje pod točko b). 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 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 nepremičnine 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	

Nepremičnina se odda ponudniku z največjim številom zbranih točk. Izbranih bo toliko ponudnikov, kolikor je predmetov oddaje. 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 11.01.2024** (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 predmet oddaje pod oznako a), b)** (ustrezno obkroži)«, z navedbo predmeta oddaje 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 11.01.2024, 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 16.01.2024 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 nedoločen čas za predmet oddaje pod točko a) in za obdobje 1 leta od sklenitve pogodbe z možnostjo podaljšanja do 5 let za predmet oddaje pod točko b). 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/aktualno/ 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.

Ogled predmetov oddaje 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: 96-57/2023

Datum: 21.12.2023

Referent za področje upravljanja
s poslovnimi prostori
Romana Lazički

Vodja sektorja za upravljanje
z nepremičninami
Stefanija Rajčič Sedlarevič



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



Direktor
mag. Robi Flego

