



Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o.
Azienda pubblica OKOLJE Pirano, s.r.l.
Arze 1 b, 6330 Piran - Pirano
Tel. 05/61 750 00, 080 88 15, Fax. 05/61 750 15
www.okoljepiran.si

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

ZA ODDAJO PONUDB ZA NAJEM GOSTINSKEGA LOKALA »SEDAJ LOKALA MAJESTIC IN KARAMELA« NA CENTRALNI PLAŽI V PORTOROŽU

Direktor družbe:

Alen RADOJKOVIČ, spec.manag.

JAVNO PODJETJE
AZIENDA PUBBLICA
OKOLJE
P I R A N d.o.o. ①
P I R A N O s.r.l.

Piran, marec 2018

VSEBINA:

UVOD	
1.	POVABILO K ODDAJI PONUDBE..... str. 3
2.	OPIS NEPREMIČNIN, KI SE ODDAJAJO V NAJEM..... str. 4
3.	PRAVNA PODLAGA..... str. 4
4.	PRILOGE RAZPISNE DOKUMENTACIJE..... str. 5
5.	SPREMEMBE RAZPISNE DOKUMENTACIJE..... str. 5
6.	POJASNILA PONUDNIKOM IN OGLED..... str. 5
7.	ODDAJA PONUDBE..... str. 5
8.	ODPIRANJE PONUDBE IN POSLEDICE..... str. 6
9.	POGOJI LASTNIKA..... str. 6
10.	NAVODILA PONUDNIKOM ZA IZDELAVO PONUDBE..... str. 10
11.	OBVEZNA VSEBINA PONUDBE..... str. 12
12.	OSNOVNI KRITERIJI - MERILA, KI SE UPOŠTEVAJO PRI IZBIRI NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA..... str. 15
13.	SKLEP O IZBORU NAJEMNIKA..... str. 16
14.	PONUDBENI DEL..... str. 17
15.	OBRAZCI št. 1 – 4
16.	PRILOGE

UVOD

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o., ki ga zastopa direktor družbe Alen RADOJKOVIČ, spec.manag., želi gostinski lokal »sedaj lokala Majestic in Karamela«, ki se nahaja v plažnem objektu II. na centralni plaži v Portorožu, oddati v najem za izvajanje gostinske dejavnosti, z namenom zagotovitve višje stopnje turistične ponudbe plaže in samega Portoroža. Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. izvaja predmetni razpis z namenom, da zainteresirani subjekti na način in pod pogoji iz te razpisne dokumentacije zagotovijo obratovanje lokala v okviru zahtevanih pogojev. Lokal se oddaja neopremljen, izbrani najemnik ga mora na lastne stroške opremiti in uvesti v funkcijo.

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. je zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin posamezni del št. 34 in 35 v stavbi št. 2631-2585, stoječi na parceli 1570/4, k.o. 2631 – Portorož in stavb št. 2631-7237, stoječi na parceli 1570/7, k.o. 2631 – Portorož ter 2631-7238, stoječi na parceli 1570/8, k.o. 2631 – Portorož ter imetnik pravice rabe parcele 1570/6, k.o. 2631 – Portorož. V naravi predstavlja prej navedena nepremičnina gostinski lokal s pripadajočo teraso na naslovu Obala 18, 6320 Portorož (gostinski lokal v izmeri pribl. 493,00 m² ter zunanja terasa v izmeri pribl. 770 m²).

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. se je za doseg navedenega cilja odločilo, da bo izvedlo razpis, s katerim bo svoje stvarno premoženje »gostinski lokal s pripadajočo teraso« oddalo v najem tistemu ponudniku, ki bo po merilih določenih v nadaljevanju te razpisne dokumentacije, izbran kot najprimernejši (najugodnejši) ponudnik.

Predmet najema je natančneje opredeljen v nadaljevanju razpisne dokumentacije. Sicer pa gre za del poslovne stavbe na centralni plaži v Portorožu (sedaj lokala Majestic in Karamela) s pripadajočo teraso in se oddaja v najem za dobo 10-ih let in sicer od 01.06.2018 do 31.05.2028 z možnostjo podaljšanja še za nadaljnjih deset let.

1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o., ki ga zastopa direktor družbe Alen RADOJKOVIČ, spec. manag. v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012, 50/2014 – v nadaljevanju: ZSPDSLS), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 43/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014 – v nadaljevanju: Uredba) in na podlagi te razpisne dokumentacije za sklenitev najemne pogodbe, vabi zainteresirane ponudnike, da na obrazcih, ki so sestavni del te razpisne dokumentacije, skupaj z zahtevanimi prilogami, oddajo svojo ponudbo za sklenitev najemne pogodbe za gostinski lokal »sedaj lokala Majestic in Karamela s pripadajočo teraso« na centralni plaži v Portorožu.

Javni razpis za oddajo ponudb za sklenitev najemne pogodbe je bil objavljen na spletni strani Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o. dne 08.03.2018.

Zainteresiranim ponudnikom bo po predhodnem dogovoru omogočen tudi ogled predmeta najemne pogodbe.

V razpisni dokumentaciji za oddajo ponudb za sklenitev najemne pogodbe so navedene nepremičnine in

objekti, za katere se bo sklepalo najemno razmerje, namen oddaje v najem, izhodiščna letna najemnina, stanje nepremičnin in objektov, podatki o tem, da mora ponudnik prostor opremiti, ga vzdrževati, čas trajanja najemne pogodbe in minimalni pogoji, ki jih mora izpolnjevati ponudnik. **Ponudba mora biti veljavna do vključno 3 mesece od dneva odpiranja ponudb.**

Ponudbe se predložijo v zaprti ovojnici z oznako »*NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA SKLENITEV NAJEMNE POGODBE* – sedaj lokala Majestic in Karamela s pripadajočo teraso«. **Upoštevale se bodo samo tiste ponudbe, ki bodo prispele na sedež podjetja najpozneje do dne 26.03.2018 do 12,00 ure. Odpiranje ponudb bo javno in bo potekalo dne 26.03.2018 ob 14,00 uri v prostorih Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o., na naslovu Arze 1 b, 6330 Piran (sejna soba, I. nadstropje).** Ob odpiranju ponudb bo komisija za odpiranje ponudb sestavila zapisnik. Zapisnik bo sestavljen skladno z zakonom in drugimi predpisi.

V primeru prejetja večjega števila popolnih ponudb (vsaj dveh), bo Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. izbralo najugodnejšega ponudnika skladno z razpisno dokumentacijo; v nasprotnem primeru pa bo sklenilo pogodbo z edinim ponudnikom, ki mora izpolnjevati vse pogoje in zahteve določene z razpisno dokumentacijo.

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. si pridržuje pravico, da lahko kadarkoli ustavi postopek oddaje v najem stvarnega premoženja in ne sklene najemne pogodbe, pri čemer ponudnikom ni dolžno povrniti stroškov priprave ponudbe oziroma katerihkoli stroškov, ki bi zaradi tega nastali.

2. OPIS NEPREMIČNIN, KI SE ODDAJAJO V NAJEM

Z javnim zbiranjem ponudb se želi pridobiti ponudnika za najem gostinskega lokala »sedaj lokala Majestic in Karamela s pripadajočo teraso« v plažnem objektu II. (v nadaljevanju: lokal). Lokal s teraso se nahaja na naslovu Obala 18, 6320 Portorož, na parcelnih številkah 1570/4, 1570/7, 1570/8 in 1570/6 vse k.o. Portorož.

Lokal ima skupno izmero pribl. 493,00 m² ter pribl. 770 m² zunanje terase. Površine lokala in terase so označene na skicah, ki so priloga tej razpisni dokumentaciji. Površina terase, ki je predmet tega razpisa je na orto foto posnetku šrafirana z rdečo barvo. Morebitna odstopanja v dejanski površini predmeta razpisa niso razlog za spremembo najemne pogodbe ali razvezo le-te.

3. PRAVNA PODLAGA

Pri sklenitvi najemne pogodbe za nepremičnine in objekte, ki so predmet tega razpisa se bodo uporabljala določila:

- Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (*Uradni list RS, št. 86/2010 in 75/2012, 50/2014 – v nadaljevanju: ZSPDLS*),
- Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (*Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012 in 24/2013, 10-2014 – v nadaljevanju: Uredba*),
- Obligacijskega zakonika (*Uradni list RS, št. 97/2007-UPB1, 30/2010 Odl.US: U-I-207/08-10, Up-2168/08-12*),
- Stvarnopravnega zakonika (*Uradni list RS, št. 87/2002, 18/2007 Skl.US: U-I-70/04-18 – v nadaljevanju: SPZ*) ter

- skladno z ostalimi predpisi, ki urejajo področje predmeta razpisa.

4. PRILOGE RAZPISNE DOKUMENTACIJE

- Priloga 1: Osnutek pogodbe;
- Priloga 2: Skica lokala;
- Priloga 3: Orto – foto posnetek dela zemljišča na kateremu se nahaja zunanja terasa.

5. SPREMEMBE RAZPISNE DOKUMENTACIJE

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. lahko do šest dni pred potekom roka za oddajo ponudb spremeni razpisno dokumentacijo z izdajo dopolnitev. Dopolnitve razpisne dokumentacije bodo objavljene na spletni strani Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o. (www.okoljepiran.si).

V primeru spremembe razpisne dokumentacije lahko Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. tudi ustrezno podaljša rok za oddajo ponudb, zlasti če je to zaradi narave dopolnitve potrebno. Morebitno podaljšanje roka bo objavljeno na spletni strani Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o. (www.okoljepiran.si).

6. POJASNILA PONUDNIKOM IN OGLED

Zainteresirani ponudniki lahko naslovijo pisna vprašanja v zvezi z razpisom na elektronski naslov info@okoljepiran.si do vključno petih (5) dni do izteka razpisnega roka, z oznako »Sklenitev najemne pogodbe za lokal – sedaj lokala Majestic in Karamela s pripadajočo teraso«. Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. bo na zastavljena vprašanja odgovorilo v roku 3 dni od dne, ko je bilo vprašanje prejeto.

Poseben sestanek s ponudniki za dajanje pojasnil v zvezi z javnim razpisom ni predviden.

Nepremičnino, ki je predmet najema si je mogoče ogledati po predhodnem dogovoru. Vse podrobnejše informacije v zvezi z ogledom se lahko naslovi na elektronski naslov iz prvega odstavka te točke.

7. ODDAJA PONUDBE

Ponudba mora biti oddana na posebnem obrazcu, ki je sestavni del te razpisne dokumentacije. Ponudbi morajo biti priložene vse zahtevane priloge in obrazci, vključno s potrdilom o vplačilu varščine. Vsi obrazci morajo biti podpisani (za pravne osebe s strani osebe, ki je zakoniti zastopnik ponudnika), datirani in žigosani. Priloge, ki so obvezni sestavni del ponudbe, so navedene pod točko 11 te razpisne dokumentacije.

Ponudnik je dolžan vplačati varščino za resnost ponudbe v višini 10.000,00 EUR na račun Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o. št. SI56 1010 0003 2414 679, odprt pri Banki Intesa Sanpaolo d.d. z navedbo namena: »Plačilo varščine za resnost ponudbe za najem gostinskega lokala – sedaj lokala Majestic in Karamela s pripadajočo teraso«. Neizbranim ponudnikom bo varščina (brezobrestno) vrnjena po poteku roka veljavnosti ponudb oziroma takoj po podpisu najemne pogodbe z izbranim ponudnikom. Izbrnemu ponudniku se vplačana varščina vračuna v najemnino ob plačilu prvega obroka letne najemnine. V kolikor izbrani

ponudnik ne podpiše najemne pogodbe v roku 8 dni po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika, se vplačana varščina zadrži, lokal pa ponudi v najem drugemu najugodnejšemu ponudniku.

Upoštevale se bodo tiste ponudbe, ki bodo dostavljene v zaprti ovojnici z oznako »*NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA SKLENITEV NAJEMNE POGODBE* – sedaj lokala Majestic in Karamela s pripadajočo teraso« **najpozneje do 26.03.2018 do 12,00 ure** na naslov:

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o.

Arze 1 B

6330 Piran

SLOVENIJA

Spremembe ali umik ponudbe so možne le do poteka roka za vložitev ponudb.

Spremembo ali umik ponudbe se vloži na enak način kot ponudbo s tem, da se na ovojnici v spodnjo vrstico napiše »*NE ODPIRAJ – SPREMEMBA (UMIK) PONUDBE* – sedaj lokala Majestic in Karamela s pripadajočo teraso«. Poznejše dopolnjevanje (po izteku roka za oddajo ponudb) ponudb ni dovoljeno, kar se nanaša tudi na morebitno dopolnjevanje z overjenim prevodom. Prepoznih vlog in nepravilno predloženih ponudb Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. ne odpre, temveč jih neodprte nemudoma vrne pošiljatelju.

8. ODPIRANJE PONUDBE IN POSLEDICE

Odpiranje ponudb bo javno in **bo potekalo dne 26.03.2018 ob 14,00 uri v SEJNI SOBI Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o.**, na naslovu Arze 1 B, 6330 Piran. Ob odpiranju ponudb bo Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. naredilo zapisnik. Zapisnik bo sestavljen skladno z zakonom in drugimi predpisi.

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. odpre vse pravočasno prispеле ponudbe javno na dan in uro ter v prostoru, kot je določeno v tej razpisni dokumentaciji. Ponudniki na javno odpiranje ponudb ne bodo posebej vabljeni. Na odpiranju se odpre kuverto s ponudbo posameznega ponudnika ter glasno prebere ponudnika. O odpiranju ponudb se vodi zapisnik, v katerega lahko ponudniki dajo morebitne pripombe na javno odpiranje ponudb.

Ponudbe, ki jih bo Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. prejelo bodisi po pošti ali neposredno po razpisnem roku, bo neodprte vrnilo pošiljatelju. Prepozne ponudbe bodo odprte zgolj v primeru, če iz ovojnice ne bo mogoče razbrati naziva in naslova pošiljatelja.

9. POGOJI LASTNIKA

Najemnik ima pravico in dolžnost, da uporablja nepremičnine oziroma objekte, ki so predmet najema. Navedeni objekti so v lasti ter v rabi Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o. in jih je potrebno upravljati v skladu z gospodarskim namenom za potrebe izbranega ponudnika tako, da se ohranja njihova substanca.

9.1. Splošno

Objekti, ki so predmet najema na podlagi te razpisne dokumentacije se nahajajo v plažnem objektu II. na

naslovu Obala 18, 6320 Portorož ter ležijo na parcelnih številkah 1570/4, 1570/7 in 1570/8 (lokal) in 1570/6 (terasa) vse k.o. Portorož. Objekti, ki so predmet najema se pridobijo v posest v stanju v kakršnem so (brez inventarja), za predvideno dobo 10-ih let, z možnostjo podaljšanja še za nadaljnjih 10 let. V najemni pogodbi se njeno trajanje natančno določi. O stanju nepremičnin pa se ob prevzemu sestavi zapisnik.

Nepremično premoženje, ki je predmet najema, se lahko uporablja izključno za namen določen v tej razpisni dokumentaciji (in njenih prilogah) in najemni pogodbi.

Ponudnik mora izpolniti vse razpisne zahteve in pogoje lastnika ter predložiti vse zahtevane dokumente.

Najemnik si mora sam pridobiti vsa morebitna potrebna soglasja in upravna dovoljenja potrebna za izvajanje svoje dejavnosti.

Izbrani ponudnik prevzame nepremičnine s 01.06.2018. Najemna pogodba bo sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, katerega stroške sestave bo v celoti kril najemnik.

9.2. Obveznosti najemnika

a) Ustreznost ponudbe

Najemodajalec v prostorih, ki jih daje v najem dovoljuje izvajanje gostinske dejavnosti z naslednjimi omejitvami:

- Kot prehranske obrate, ki jih opredeljuje *Pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih in o obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti (Uradni list RS, št. 35/2017)*, najemodajalec prepoveduje kavarno, slaščičarno, gostinski obrat z mehansko ali živo glasbo, obrat za pripravo in dostavo jedi (catering).
- Poleg naštetega najemodajalec v ostalih dovoljenih prehrabnih obratih, ki jih opredeljuje *Pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih in o obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti (Uradni list RS, št. 35/2017)* prepoveduje prodajo naslednje hrane: kebab, sladoled (razen kot sestavni del zaključenega obroka – menuja).

b) Obveščanje lastnika o spremenjenih okoliščinah

Najemnik mora lastnika obveščati o vseh okoliščinah, ki so pomembne za predmet najema in Javnemu podjetju OKOLJE Piran, d.o.o. omogočiti vstop oziroma vpogled v poslovni prostor, vendar le ob primernem času.

Najemnik mora Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. pravočasno obvestiti predvsem o tem:

- če je posest motena;
- če je objekt na zemljišču, ki je predmet najema, poškodovan;
- če sta objekt in zemljišče, ki sta predmet najema, ogrožena itd.

c) Obveznost plačila najemnine in urejanje razmerij po poteku najemne pogodbe

Predmet najema Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. oddaja v najem odplačno, skladno z ZSPDSL. Ob

tem pa s to razpisno dokumentacijo določa zgolj najnižjo letno najemnino, ki znaša **107.937,04 EUR** brez DDV (podrobneje v poglavju 9.3. Najemnina).

Po preteku najemne pogodbe je najemnik dolžan izročiti Javnemu podjetju OKOLJE Piran, d.o.o. predmet najema v izključno uporabo. Najemnik mora predmet najema izročiti Javnemu podjetju OKOLJE Piran, d.o.o. v stanju, ki bo ob upoštevanju redne obrabe v celoti funkcionalen in primeren za nadaljnje obratovanje. Stanje predmeta najema mora biti primerljivo s takšnim, kakršno se na splošno pričakuje pri primerljivih predmetih in pri rednem vzdrževanju, ki je v celoti na strani najemnika, razen v kolikor se Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. in najemnik ne dogovorita drugače.

Po prenehanju najemnega razmerja bo najemnik izročil Javnemu podjetju OKOLJE Piran, d.o.o. nepremičnine, izpraznjene od lastnih stvari in oseb, najpozneje v roku 30 (trideset) dni.

d) Pravica in obveznost upravljati predmet najema

Najemnik ima pravico in dolžnost uporabljati nepremičnine in objekte skladno z namenom in ciljem najema, kot je opredeljen v tej razpisni dokumentaciji in bo podrobneje določen v najemni pogodbi.

Pri izvajanju gostinske dejavnosti, se mora držati omejitev, ki so opredeljene v tej razpisni dokumentaciji in bodo podrobneje opredeljene tudi v najemni pogodbi.

Ponudnik mora ob posredovanju ponudbe podati tudi program in vsebino gostinske ponudbe iz katere bo razvidno, da so upoštevane zahteve in omejitve, ki so v tem razpisu zahtevane.

e) Stroški najemnika

Najemnik je dolžan zemljišča in objekte uporabljati ter vzdrževati kot dober gospodar, tako, da jih vzdržuje v uporabnem stanju in v skladu z namenom podeljenega najema ter s tem v zvezi nositi vse stroške tekočega vzdrževanja, obratovalne stroške, zavarovalnine in druge morebitne stroške, razen v kolikor se Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. in najemnik ne dogovorita drugače.

Najemnik je dolžan od 01.06.2018 dalje plačevati vse davke, prispevke in druge javnopravne dajatve, ki se nanašajo na najete nepremičnine in objekte, vključno z morebitnim davkom na nepremičnine. Redno vzdrževanje in vlaganje v dejavnost, vsi stroški najema in javne dajatve, so izključno breme najemnika.

Najemnik je dolžan poleg dogovorjene najemnine redno plačevati tudi stroške obratovanja predmeta najema. Najemnik mora poskrbeti za sklenitev pogodbe z dobaviteljem oziroma izvajalcem in sicer za dobavo električne energije, vodarino, odvoz odpadkov, telefon, internet in ostale morebitne stroške.

Ocenjena višina mesečne najemnine za potrebe te razpisne dokumentacije v nobenem primeru ne vključuje stroškov sklenitve najemne pogodbe, stroškov vezanih na uporabo objektov oziroma stavb, vse v skladu z določili te razpisne dokumentacije. Vsi ti stroški so strošek najemnika, razen v kolikor se Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. in najemnik ne dogovorita drugače. Vse obveznosti najemnika pričnejo teči s 01.06.2018.

f) Odgovornost za škodo

Najemnik je dolžan zemljišča in objekte uporabljati ter vzdrževati kot dober gospodar, tako, da jih vzdržuje v uporabnem stanju in s tem v zvezi nosi vse stroške rednega vzdrževanja, obratovalne in druge morebitne stroške, kot je opredeljeno v prejšnji točki.

Po prenehanju pogodbenega razmerja je najemnik dolžan vrniti predmet najema Javnemu podjetju OKOLJE Piran, d.o.o.. Najemnik pri tem ne odgovarja za poslabšanje predmeta najema, ki je posledica redne rabe ali višje sile.

Najemnik od dneva podpisa najemne pogodbe odgovarja za vso škodo, ki bi nastala tretjim osebam na zemljiščih ali zgradbah, ki so predmet te pogodbe oziroma za škodo, ki bi nastala iz ali zaradi zemljišč ali zgradb.

g) Zavarovanja in varovanje

Najemnik je dolžan skleniti zavarovalno pogodbo, ki bo krila zavarovanje za vse objekte, ki so predmet tega najema pred požarom in drugimi primeri, kot je to gospodarsko običajno za zemljišča in objekte, za ves čas trajanja najema. Najemnik je dolžan od sklenitve najemne pogodbe in za ves čas trajanja najema na svoje stroške zavarovati opremo v objektih pred požarom in drugimi primeri, kot je to gospodarsko običajno ter zavarovalno polico vinkulirati na Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o..

h) Obveznost obratovanja lokala

Lokal mora obratovati skozi vse leto. Najemnik ima lahko v obdobju od 3. januarja do 1. marca vsakega koledarskega leta en mesec, ki ga prostovoljno določi, zaprto opravljanja dejavnosti v najetih prostorih. Vso preostalo obdobje v koledarskem letu pa mora dejavnost opravljati.

Najemnik mora lastniku dovoliti izvajanje morebitnih investicijskih ali vzdrževalnih del na objektu, če bi bilo to nujno zaradi obnovitve celotne stavbe v kateri se nahaja gostinski lokal, ki je predmet tega razpisa.

9.3. Najemnina

Ponudniki ne morejo ponuditi nižje najemnine za gostinski lokal, kot je določena izhodiščna cena v tej razpisni dokumentaciji. Ponudniki lahko za lokal ponudijo višjo mesečno najemnino, kot je določena v tej razpisni dokumentaciji.

Izhodiščna najemnina za lokal znaša **107.937,04 EUR na leto brez DDV**.

Izbrani najemnik bo dolžan ob podpisu pogodbe izpolniti in posredovati na svoj pristojni finančni urad izjavo za izbiro obdavčitve najema nepremičnine z DDV. Plačilo DDV-ja bremeni najemnika.

Najemnina za lokal se bo ob plačilu vsakega obroka usklajevala z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga objavi Statistični urad Republike Slovenije.

V primeru nespremenjenega oziroma negativnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin, ostane najemnina

za lokal ob plačilu obroka nespremenjena.

Letno najemnino za lokal je najemnik dolžan plačevati v dveh enakih obrokih in sicer prvi obrok najkasneje do 30.06. drugega pa najkasneje do 30.11. v tekočem letu. Sorazmerni del najemnine za leto 2018 je najemnik dolžan plačati najkasneje do 30.11.2018.

Način in plačilo najemnine predstavlja bistveno sestavino pogodbe.

9.4. Koristna vlaganja v objekt

Najemnik lahko izvede obnovo lokala in sicer po projektu na katerega mora dati Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. soglasje. Pri tem se pogodbeni stranki dogovorita, da Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. ne pripozna nikakršnih koristnih vlaganj, razen če se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače.

10. NAVODILA PONUDNIKOM ZA IZDELAVO PONUDBE

Na javni razpis se lahko prijavijo pravne in/ali fizične osebe - samostojni podjetniki posamezniki, ki izpolnjujejo pogoje za priznanje sposobnosti po točki 11 te razpisne dokumentacije.

Prijavo na javni razpis lahko poda ena pravna oziroma fizična oseba (samostojni podjetniki posamezniki) ali skupaj tudi več oseb (med katerimi predstavlja ena oseba glavnega najemnika, ki je tudi podpisnik pogodbe, ostali pa so sonajemniki), ki morajo prijavi predložiti pravni akt, iz katerega izhajajo medsebojna razmerja med več osebami in njihov dogovor o tem, kdo bo poslovodni prijavitelj oziroma glavni najemnik, ki bo oddal ponudbo in s katerim bo sklenjena najemna pogodba. Iz pravnega akta, iz katerega izhajajo medsebojna razmerja med več osebami, mora biti razvidna medsebojna zaveza vseh oseb, da za obveznosti po najemni pogodbi odgovarjajo solidarno.

Za priznanje sposobnosti ponudnika mora tako le-ta izpolnjevati pogoje, ki so opredeljeni v 11 točki te razpisne dokumentacije, kar ponudniki dokazujejo z izjavo o sposobnosti, dano pod materialno in kazensko odgovornostjo, ki je sestavni del te razpisne dokumentacije in s prilogami, ki so v tej točki zahtevane.

Lastnik bo, v primeru dvoma v podano izjavo, sam pridobil potrdila o podatkih, ki se nanašajo na priznanje sposobnosti in se vodijo v uradnih evidencah državnih organov, organov lokalnih skupnosti ali nosilcev javnih pooblastil oziroma bo pozval ponudnika, da v postavljenem roku izroči ustrezna potrdila, ki se nanašajo na podatke o priznanju sposobnosti in se ne vodijo v uradnih evidencah državnih organov, organov lokalnih skupnosti ali nosilcev javnih pooblastil. Če pozvani ponudnik v postavljenem roku lastniku ne bo izročil zahtevanih potrdil, bo naročnik njegovo ponudbo izločil.

10.1. Jezik, v katerem mora ponudnik izdelati ponudbo

Ponudba in ostala dokumentacija, ki se nanaša na ponudbo, mora biti napisana v slovenskem ali italijanskem jeziku.

10.2. Zaupnost postopka oziroma dokumentov

Po javnem odpiranju ponudb noben podatek iz prejetih ponudb, podatek o preverjanju, dopolnjevanju, oceni in primerjavi ponudb ali odločitvah v zvezi z izbiro najemnika ne bo dostopen javnosti ali drugim ponudnikom, dokler Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. ne sprejme sklepa o izboru najemnika.

Ponudnik naj obrazce in izjave za katere meni, da sodijo pod zaupne ali poslovno skrivnost označi s klavzulo »*ZAUPNO* ali »*POSLOVNA SKRIVNOST*« in parafo osebe, ki je podpisnik ponudbe.

Če naj bo zaupen samo določen podatek v obrazcu ali dokumentu, mora biti zaupni del podčrtan z rdečo barvo, v isti vrstici ob desnem robu pa oznaka »*ZAUPNO* ali »*POSLOVNA SKRIVNOST*« in parafo osebe, ki je podpisnik ponudbe.

Dokumenti, ki jih bo ponudnik upravičeno označil kot zaupne ali kot poslovno skrivnost, bodo uporabljeni samo za namene javnega razpisa in ne bodo dostopni nikomur izven kroga oseb, ki bodo vključene v razpisni postopek. Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. bo v celoti odgovorno za varovanje zaupnosti tako dobljenih podatkov. Ti podatki ne bodo nikjer javno objavljeni. Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. bo obravnavalo kot zaupne ali kot poslovno skrivnost tiste podatke v ponudbeni dokumentaciji, ki bodo označene s klavzulo »*ZAUPNO* ali »*POSLOVNA SKRIVNOST*« in ne odgovarja za zaupnost podatkov, ki ne bodo označeni, kot je navedeno, razen podatkov, ki v skladu z veljavnimi predpisi sodijo pod zaupne podatke, poslovno skrivnost ali varstvo osebnih podatkov.

V primeru, da bodo kot zaupno ali kot poslovna skrivnost označeni podatki, ki ne ustrezajo pogojem, bo Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. ponudnika pozvalo, da oznako zaupno ali poslovna skrivnost umakne. Ponudnik to stori tako, da njegov zastopnik nad oznako napiše »*PREKLIC*«, vpiše datum in se podpiše. Če ponudnik v roku, ki ga določi lastnik ne prekliče zaupnosti, Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. ponudbo izloči.

11. OBVEZNA VSEBINA PONUDBE

Ponudba mora vsebovati naslednje obrazce, izjave in dokumente:

	OBRAZEC, IZJAVA, DOKUMENT	PRILOGA PONUDBE
	KAZALO PONUDBE	DA
	OBRAZEC št. 1 – Ponudba	DA
	OBRAZEC št. 2 – Izjava o sprejemanju pogojev razpisne dokumentacije	DA
	OBRAZEC št. 3 – Izjava o sposobnosti	DA
	Potrdila poslovnih bank o odprtih transakcijskih računih	DA
	S.BON-1 (za samostojnega podjetnika) oziroma S.BON-1/P (za podjetje)	DA
	OBRAZEC št. 4 – Referenčno potrdilo	DA
	Potrdilo o plačilu varščine za resnost ponudbe	DA
	Potrdilo o poravnanih obveznostih do Občine Piran (potrdilo občine Piran in potrdilo FURS-a)	DA
	Potrdilo o poravnanih obveznostih do Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o.	DA
	Poslovni načrt	DA
	Potrdilo FURS-a o poravnanih davkih in prispevkih	DA
	Pravni akt o sodelovanju <i>(OPOMBA: pravni akt o sodelovanju je obvezen v primeru več oseb kot skupnih ponudnikov)</i>	DA

11.1. Osnovna sposobnost ponudnika: osebni status gospodarskih subjektov in registracija

Pogoji:

1.

- da zoper ponudnika (gospodarski subjekt) ali osebe, ki je članica upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa ponudnika, ali ki ima pooblastila za njegovo zastopanje ali odločanja ali nadzor v njem, ni bila izdana pravnomočna sodba, ki ima elemente kaznivih dejanj, ki so opredeljena v Kazenskem zakoniku (Uradni list RS, št. 50/12-Uradno prečiščeno besedilo, 54/2015) in so taksativno naštetja v prvem odstavku 75. člena ZJN-3 (Uradni list RS, št. 90/2015).

2.

- da proti ponudniku ni začel postopek stečaja, likvidacije ali prisilne poravnave v skladu s predpisi.

Dokazila:

- Dokazila oziroma izjava (*Obrazec št. 3*) morajo biti original oziroma overjena kopija dokumentov.
- Ponudniki s sedežem v Republiki Sloveniji: Izjava ponudnika o izpolnjevanju pogojev glede osnovne sposobnosti (*Obrazec št. 3*).
- Ponudniki, ki nimajo sedeža v Republiki Sloveniji: dokazila o izpolnjevanju tega pogoja (če država, v kateri ima ponudnik svoj sedež, ne izdaja takšnih dokumentov, bo naročnik namesto pisnega dokazila sprejel zapriseženo izjavo prič ali zapriseženo izjavo ponudnika, podano pred pravosodnim ali upravnim organom, notarjem ali pristojnim organom poklicnih ali gospodarskih subjektov v državi, v kateri ima ponudnik svoj sedež).

OPOMBA: Pogoj mora izpolnjevati vsak od skupnih ponudnikov.

3.

- Da je ponudnik registriran pri pristojnem organu za izvajanje dejavnosti, ki mu omogoča izvajanje dejavnosti v skladu s to razpisno dokumentacijo.

Dokazila:

- Dokazila oziroma izjava morajo biti original oziroma overjena kopija dokumentov.
- Ponudniki s sedežem v Republiki Sloveniji: izjava ponudnika, da je registriran pri pristojnem organu za izvajanje dejavnosti, ki mu omogoča izvajanje dejavnosti, ki je predmet tega razpisa (*Obrazec št. 3*).
- Ponudniki, ki nimajo sedeža v Republiki Sloveniji: dokazila o izpolnjevanju navedenega pogoja (če država, v kateri ima ponudnik svoj sedež, ne izdaja takšnih dokumentov, bo naročnik namesto pisnega dokazila sprejel zapriseženo izjavo prič ali zapriseženo izjavo ponudnika, podano pred pravosodnim ali upravnim organom, notarjem ali pristojnim organom poklicnih ali gospodarskih subjektov v državi, v kateri ima ponudnik svoj sedež).

OPOMBA: Skupni ponudniki morajo izpolniti pogoj kumulativno.

11.2. Ekonomska sposobnost ponudnika

- Noben od ponudnikovih odprtih transakcijskih računov v zadnjih šestih mesecih, šteto od roka za oddajo ponudb ni bil blokiran iz razloga neporavnanih obveznosti iz davčnega naslova, zakonskega naslova ali naslova sodnih izvršb.
- Ponudnik ne posluje z izgubo, kar dokazuje s svojo bonitetno oceno.

Dokazila:

- ponudnik mora k ponudbi priložiti potrdila poslovnih bank za vsak odprt transakcijski račun iz katerih bo razvidno, da v zadnjih šestih mesecih ni bil blokiran iz razlogov naštetih v prejšnji alineji.
- S.BON-1 (za samostojnega podjetnika) ali S.BON-1/P (za podjetje), ki ne sme biti starejši od 30 dni od datuma, ki je določen kot skrajni rok za oddajo ponudbe. Potrdilo se priloži v originalu ali kopiji. Ponudnik mora imeti najnižjo oceno SB4. Ponudbe ponudnikov s slabšo bonitetno oceno od ocene SB4 Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. ne bo upoštevalo.

OPOMBA: Pogoj mora izpolnjevati vsak od skupnih ponudnikov.

11.3. Reference ponudnika

- Da je ponudnik, ki oddaja ponudbo v zadnjih 12 (dvanajstih) letih v okolju, kjer se prepletata gostinska in turistična dejavnost neprekinjeno izvajal gostinsko dejavnost.

Dokazila:

- Izpolnjen in datiran, žigosan in podpisan Obrazec št. 4 – Referenčno potrdilo, s strani naročnika ali izvajalca dejavnosti, ki podaja referenčno potrdilo za ponudnika. V primeru samostojnega opravljanja dejavnosti, ponudnik opiše in dokaže način opravljanja dejavnosti.

OPOMBA: Skupni ponudniki morajo pogoj izpolniti kumulativno.

11.4. Dokazilo o plačilu varščine za resnost ponudbe

- **Dokazilo**, da je plačana varščina za resnost ponudbe v višini 10.000,00 EUR pred oddajo ponudbe.

11.5. Poslovni načrt (finančni del in programski del)

- Poslovni načrt je dokument, ki vsebuje krajšo, vendar celovito obrazložitev ponudnikove namere o najemu lokala in terase za izvajanje dejavnosti, poslovanja in koriščenja teh nepremičnin.
- Ponudnik pripravi poslovni načrt, ki mora vsebovati:
 - vsebinski / programski del (vsebinska zasnova delovanja lokala, opis nameravane ponudbe, v vsebinsko programskem delu naj ponudnik opredeli morebitne standarde kakovosti, ki jih je pridobil, morebitne druge reference, ki jih je pridobil skozi poslovanje v preteklih letih.....),

- finančni del (program trženja in ostali ekonomski dejavniki, predlog za morebitne investicije v prihodnosti glede sredstev, ki jih namerava vložiti in morebitni terminski plan izvedbe teh investicij).

11.6. Potrdilo FURS-a o poravnanih davkih in prispevkih

- Potrdilo FURS-a o poravnanih davkih in prispevkih v skladu s predpisi v Republiki Sloveniji – potrdilo ne sme biti starejše od 30 dni pred rokom za oddajo ponudb.

OPOMBA: Pogoji mora izpolnjevati vsak od skupnih ponudnikov.

11.7. Ponudnik in z njim povezane fizične in pravne osebe kot jih opredeljujeta Zakon o gospodarskih družbah ter Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (ZDDPO-2) ne sme imeti neporavnanih zapadlih obveznosti do Občine Piran in Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o.

Ponudnik mora predložiti potrdilo Občine Piran in potrdilo FURS-a, da do občine nima zapadlih in neporavnanih obveznosti ter potrdilo Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o., da nima zapadlih in neporavnanih obveznosti do Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o..

Dokazilo:

- Potrdila Občine Piran, FURS-a in Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o..

Ponudbo ponudnika, ki ne bo izpolnila vseh pogojev za priznanje sposobnosti, navedenih v točki 11 bo Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. zavrglo kot nepopolno.

12. OSNOVNI KRITERIJI - MERILA, KI SE UPOŠTEVAJO PRI IZBIRI NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Pri izbiri najugodnejšega ponudnika bo Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. pri ponudnikih, ki bodo izpolnjevali vse pogoje iz točke »11. Obvezna vsebina ponudbe«, upoštevalo naslednje kriterije - merila:

Ocena primernosti vsebinskega / programskega dela poslovnega načrta	130 točk	Najbolje ocenjen program po oceni komisije, ki jo imenuje direktor najemodajalca	Vsak naslednji najbolje ocenjeni program 30 točk manj
Reference ponudnika	20 točk	Najdaljše neprekinjeno obdobje poslovanja v gostinski dejavnosti (nad obveznih neprekinjenih 12 let)	Za vsako leto manj od najdaljšega obdobja 1 odbitna točka, do max. 20 odbitnih točk
Višina najemnine	20 točk	Najvišje ponujena najemnina	Vsaka naslednja 4 odbitnih točk

Merila so v prejšnjem odstavku navedena v zgornjem vrstnem redu od najpomembnejšega do najmanj pomembnega. Osnovno in prednostno merilo je primernost vsebinskega / programskega dela poslovnega načrta.

Najemodajalec bo imenoval komisijo, ki bo pridobljene ponudbe ocenjevala na podlagi s strani ponudnika predloženega Obrazca št. 1 – Ponudba, Obrazca št. 4 – Referenčno potrdilo in Poslovnega načrta (obvezna vsebina poslovnega načrta je opisana v točki 11.5.).

13. SKLEP O IZBORU NAJEMNIKA

V primeru, da bo komisija za odpiranje ponudb pri pregledu ponudb ugotovila, da je katera izmed prejetih ponudb nepopolna, ker ne izpolnjuje pogojev iz 11 točke te razpisne dokumentacije, bo ponudbo zavrgla.

Ponudniki bodo o izbiri najugodnejšega ponudnika obveščeni v roku 15 dni po dnevu odpiranja ponudb.

Na podlagi izvedenega postopka javnega poziva izda direktor družbe sklep o izboru najugodnejšega ponudnika.

Zoper sklep o izboru ni pritožbe. Neizbrani ponudniki lahko uveljavljajo svoje pravice na pristojnem sodišču.

Na podlagi sklepa bo moral izbrani ponudnik v roku 8 dni od njegovega prejema skleniti najemno pogodbo, sicer se šteje, da je od ponudbe odstopil. V tem primeru izbrani ponudnik ni upravičen do vračila vplačane varščine. Šteje se, da je ponudnik od ponudbe odstopil, če ne prevzame pošiljke, s katero mu je bilo poskušano vročiti sklep o izboru.

PONUDBENI DEL

- **Kazalo ponudbe** (vzorec za ponudnike)
- **OBRAZEC št. 1** – Ponudba
- **OBRAZEC št. 2** – Izjava o sprejemanju pogojev razpisne dokumentacije
- **OBRAZEC št. 3** – Izjava o sposobnosti
- **Potrdila** poslovnih bank o odprtih transakcijskih računih
- **S.BON-1** (za samostojnega podjetnika) oziroma **S.BON-1/P** (za podjetje)
- **OBRAZEC št. 4** – Referenčno potrdilo
- **Potrdilo** o plačilu varščine za resnost ponudbe
- **Potrdilo** o poravnanih obveznostih do Občine Piran (potrdilo občine in potrdilo FURS-a)
- **Potrdilo** o poravnanih obveznostih do Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o.
- **Poslovni načrt**
- **Potrdilo** FURS-a o poravnanih davkih in prispevkih
- **Pravni akt** o sodelovanju (*OPOMBA: pravni akt o sodelovanju je obvezen v primeru več oseb kot skupnih ponudnikov*)

Ponudnik:

KAZALO PONUDBE

- Kazalo ponudbe (vzorec za ponudnike)
- OBRAZEC št. 1 – Ponudba
- OBRAZEC št. 2 – Izjava o sprejemanju pogojev razpisne dokumentacije
- OBRAZEC št. 3 – Izjava o sposobnosti
- Potrdila poslovnih bank o odprtih transakcijskih računih
- S.BON-1 (za samostojnega podjetnika) oziroma S.BON-1/P (za podjetje)
- OBRAZEC št. 4 – Referenčno potrdilo
- Potrdilo o plačilu varščine za resnost ponudbe
- Potrdilo o poravnanih obveznostih do Občine Piran (potrdilo Občine Piran in potrdilo FURS-a)
- Potrdilo o poravnanih obveznostih do Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o.
- Poslovni načrt
- Potrdilo FURS-a o poravnanih davkih in prispevkih
- Pravni akt o sodelovanju

(OPOMBA: pravni akt o sodelovanju je obvezen v primeru več oseb kot skupnih ponudnikov)

OBRAZEC št. 1

Na osnovi razpisne dokumentacije za oddajo ponudb za najem gostinskega lokala »sedaj lokala Majestic in Karamela s pripadajočo teraso«, ponudnik _____ oddaja naslednjo

PONUDBO

1. PODATKI O PONUDNIKU

Naziv ponudnika	
Naslov ponudnika	
Poštna številka in pošta	
Matična številka	
ID št. za DDV	
Številka transakcijskega računa	
Banka	
Telefon	
Telefaks	
Mobilni telefon	
Naslov elektronske pošte	
Pooblaščen oseb za podpis pogodbe – zakoniti zastopnik	
Funkcija pooblaščen osebe za podpis pogodbe	
Pooblaščen kontaktna oseba za tolmačenje ponudbe	
Telefon pooblaščen kontaktne osebe za tolmačenje ponudbe	
Telefaks pooblaščen kontaktne osebe za tolmačenje ponudbe	
Elektronski naslov pooblaščen kontaktne osebe za tolmačenje ponudbe	