



Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava, na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljevanju ZSPDLSL-1) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB

1. NAZIV IN SEDEŽ NAJEMODAJALCA IN ORGANIZATORJA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

OBČINA VIPAVA, Glavni trg 15, 5271 Vipava, MŠ: 5879922000, DŠ: SI56416245.

2. PREDMET JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB IN IZHODIŠČNA CENA

Predmet javnega zbiranja ponudb za oddajo stvarnega premoženja v lasti Občine Vipava v najem:

- del nepremičnine parc. št. 939/189 k.o. 2401 Vipava v površini 9860 m², ki v naravi predstavlja površine športnih objektov in kampa s skupnim servisnim objektom.

Celoten kompleks, ki je predmet tega javnega zbiranja ponudb, v naravi predstavlja:

- športne površine, in sicer: balinišče, plezalna stena, otroško igrišče, igrišče za rokomet/mali nogomet, 2 teniški igrišči v skupni površini 3.920 m²;
- kamp s kapaciteto 30 mest za kampiranje (10 mest za avtodome in počitniške prikolice ter 20 mest za šotore);
- servisno-gostinski objekt v neto tlorisni površini 304 m².

Športne površine se nahajajo zahodno od servisnega objekta, razen balinišča, ki se nahaja vzhodno od servisnega objekta.

Površino kampa predstavljajo utrjene in zatravljene površine za osebna vozila, pokrit nadstrešek s koriti za umivanje posode in perila, prostori za avtodome v približni izmeri 59m² ter terasasto urejena šotorišča, ki so med seboj ločena z ozelenjenimi brežinami. Sanitarni prostori za uporabnike kampa se nahajajo v servisnem objektu.

Občina Vipava kot najemodajalec zainteresirane ponudnike s tem izrecno seznaja, da parkirne površine, ki ležijo na severnem delu zemljišča parc. 939/189 k.o. 2401 Vipava, niso predmet oddaje v najem po tem zbiranju ponudb.

Predmet javnega zbiranja ponudb je v času objave tega javnega razpisa še oddan v najem trenutnemu najemniku, v skladu z najemno pogodbo št. 331-1/2010-1, in sicer za določen čas - do 12.3.2025.

Predaja predmetnega kompleksa v najem izbranemu ponudniku je predvidena z dnem 13.3.2025. Občina Vipava si izrecno pridržuje pravico do podaljšanja roka za predajo stvarnega premoženja v najem, v kolikor predaja v najem zaradi nepredvidenih okoliščin ne bi bila mogoča do prej navedenega roka.

Stvarno premoženje, ki se daje v najem na podlagi tega zbiranja ponudb, je namenjeno izključno za izvajanje poslovne dejavnosti.

Stvarno premoženje se oddaja v najem brez opreme v servisnem objektu. Vso potrebno opremo za izvajanje gostinsko-nastanitvene dejavnosti bo moral zagotoviti izbrani ponudnik na lastne stroške.

Občina si pridržuje pravico v odprtem roku razpisa spremeniti, popraviti oziroma dopolniti pogoje razpisa.

Lastnosti stvarnega premoženja, ki je predmet tega zbiranja ponudb:

- nepremičnina parc. št. 939/189 k.o. 2401 Vipava, katere del v površini 9860 m² je predmet oddaje v najem, je po namenski rabi površina športnih centrov;
- stvarno premoženje, ki se daje v najem, je v lasti Občine Vipava;

- izhodiščna mesečna najemnina za nepremičnino je bila določena na podlagi poročila o oceni tržne vrednosti najemnine za predmetno stvarno premoženje z dne 24.1.2025, ki jo je pripravil pooblaščen cenilec Rajko Srednik;
- zainteresirani ponudnik je dodatno dolžan sam preveriti vse podatke in lastnosti glede stvarnega premoženja, ki je predmet najema; najemodajalec za morebitne pomanjkljivosti glede kvalitete in obsega stvarnega premoženja, ki je predmet najema, ter morebitnih neusklajenosti med podatki v javnih evidencah in dejanskim stanjem v naravi ne odgovarja;
- zainteresirani ponudnik je sam odgovoren, da pred odločitvijo za sodelovanje na razpisu preveri, ali je stvarno premoženje take kakovosti in značilnosti, da bo lahko služilo namenu, za katerega ga namerava pridobiti v najem;
- formalno-pravno stanje stvarnega premoženja izhaja iz priloženega zemljiškoknjižnega izpiska.

Ogled nepremičnine na kraju samem se bo z zainteresiranimi ponudniki opravil po predhodnem dogovoru, v kolikor bo za to izkazan interes.

Zainteresirani ponudniki morajo obvezno predhodno najaviti oziroma prijaviti udeležbo za ogled nepremičnine najpozneje do 9.2.2025 na elektronski naslov: obcina@vipava.si. Ogled se bo nato opravil v terminu po dogovoru z interesenti, predvidoma v dopoldanskem času.

3. SPLOŠNI POGOJI ODDAJE NEPREMIČNINE V NAJEM:

Nepremična se oddaja v najem:

- za določen čas 5 let;
- po načelu »videno – vzeto v najem«

Na razpis se lahko prijavijo pravne osebe in samostojni podjetniki, ki:

- imajo poravnane vse zapadle davke in druge obvezne dajatve;
- niso v stečajnem postopku, postopku prisilne poravnave ali likvidacije;
- niso v postopku prenehanja samostojne dejavnosti (velja za samostojne podjetnike).

Prijava na razpis mora vsebovati dokazila o zgoraj navedenih zahtevah.

Najemna pogodba za oddajo stvarnega premoženja v najem bo sklenjena v obliki zasebne listine – najemne pogodbe, v kateri bodo določene vse medsebojne pravice in obveznosti strank pogodbe. Najemodajalec si v najemni pogodbi pridržuje pravico določiti tudi druge obveznosti, ki se nanašajo na najemno razmerje, ki v predmetnem razpisu niso eksplicitno navedene, odvisno od dejavnosti, ki se bo v poslovnih prostorih izvajala.

Izbrani ponudnik bo moral skleniti najemno pogodbo v roku 15 dni po opravljenem izboru najugodnejšega ponudnika. Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku, se najugodnejšemu ponudniku iz utemeljenih razlogov lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe. Če se roka ponudniku ne podaljša oziroma če najugodnejši ponudnik tudi v podaljšanem roku ne podpiše pogodbe, se šteje, da je od najema odstopil. V tem primeru ima lastnik pravico zadržati vplačano varščino in pogodbo skleniti z drugim najugodnejšim ponudnikom oziroma razpis razveljaviti.

Najemnina, ki bo določena v najemni pogodbi, se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v RS. Po trenutno veljavni zakonodaji najemnik ne plačuje zneska DDV za najem poslovnih prostorov.

Najemnik bo poleg najemnine dolžan plačevati tudi obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj in druge stroške, glede katerih se bosta stranki dogovorili z najemno pogodbo. Zavarovalne police se morajo vinkulirati v korist Občine Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava.

Ponudnik mora v svoji vlogi izkazati svojo namero s stvarnim premoženjem, ki se daje v najem, ter predstaviti svojo poslovno dejavnost, ki jo namerava izvajati.

Izbranemu ponudniku bo stvarno premoženje, ki je predmet najema, izročeno v posest in uporabo, ko bo pripravljeno na predajo, kot izhaja iz določil 2. točke tega razpisa.

Izbrani ponudnik mora skrbeti za red in čistočo v neposredni okolici nepremičnine, ki je predmet najema.

4. POSEBNI POGOJI ODDAJE V NAJEM

Najnižja ponudbena izhodiščna cena – mesečna najemnina za stvarno premoženje iz 2. točke tega razpisa znaša 1.381,30 €/mesec.

Najemnina je bila določena na podlagi cenitvenega poročila z dne 24.1.2025, ki ga je za Občino Vipava izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Srednik Rajko, univ. dipl. inž. gr.

Ponudnik mora ponuditi mesečno najemnino za stvarno premoženje, ki se daje v najem s tem razpisom, najmanj v višini ponudbene izhodiščne cene.

Stvarno premoženje se oddaja v najem izključno za namene izvajanja poslovne dejavnosti najemnika.

Ponudnik s podano prijavo na zbiranje ponudb tudi izrecno izjavlja, da je seznanjen, da mora javnosti v času svojega obratovanja nuditi brezplačno uporabo košarkarskega igrišča, igrišča za roket/mali nogomet in otroškega igrišča. Navedeni pogoj bo tudi bistvena sestavina najemne pogodbe, zainteresirani ponudnik pa s podajo prijave na zbiranje ponudb izrecno izjavlja, da je seznanjen, da je neupoštevanje tega pogoja lahko razlog za prenehanje najemnega razmerja, iz razlogov na strani najemnika.

Izbrani ponudnik ne bo imel pravice oddati stvarnega premoženja v podnajem.

Izbrani ponudnik zapisniško prevzame stvarno premoženje v uporabo s pripadajočo opremo, ki jo je dolžan redno vzdrževati oziroma zagotoviti popravilo za zagotovitev nemotenega delovanja, ob prenehanju pogodbe pa je dolžan predmet najema zapisniško vrniti najemodajalcu.

Servisni objekt, ki služi kampu in športnim površinam, se oddaja v najem brez opreme. Izbrani ponudnik bo moral sam poskrbeti in zagotoviti vso opremo, ki jo potrebuje za nemoteno poslovanje in izvajanje svoje poslovne dejavnosti.

Izbrani ponudnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v stvarno premoženje, ki je predmet najema, niti na tej podlagi ne pridobi kakršnihkoli pravic.

Izbrani ponudnik bo imel ob prenehanju najemnega razmerja pravico odstraniti vse premičnine in opremo, ki jih je sam, na lastne stroške, zagotovil in uporabljal na najeti nepremičnini zaradi izvajanja svoje dejavnosti.

Izbrani ponudnik ne sme brez soglasja najemodajalca izvajati nikakršnih sprememb oziroma posegov na nepremičnini oziroma stvarnem premoženju, ki bi presegale normalno uporabo in vzdrževanje stvarnega premoženja.

Izbrani ponudnik se zavezuje, da prevzema vso odškodninsko odgovornost, ki bi eventualno nastala kot posledica uporabe prostorov, zemljišč in opravljanja gostinsko - nastanitvene dejavnosti.

Zainteresirani ponudniki so s tem razpisom obveščeni, da parkirne površine, ki ležijo na severnem delu zemljišča parc. 939/189 k.o. 2401 Vipava, niso predmet oddaje v najem po tem zbiranju ponudb.

V skladu s šestim in sedmim odstavkom 51. člena ZSPDSLS1 pri javnem zbiranju ponudb kot ponudnik ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Najugodnejši ponudnik bo moral pred sklenitvijo najemne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu s sedmim odstavkom 51. člena ZSPDSLS1.

Postopek ocenjevanja ponudb vodi komisija, imenovana s sklepom župana Občine Vipava št. 478-5/2025-6 z dne 24.1.2025 (v nadaljevanju Komisija).

Kriteriji za izbiro najugodnejšega ponudnika:

- mesečna najemnina,
- reference ponudnika,
- kakovost programa in ponudbe.

Kriteriji iz prejšnjega odstavka se ovrednotijo in točkujejo na sledeči način:

- višina mesečne najemnine: 70 točk
- reference ponudnika 15 točk
- kakovost programa in ponudbe 15 točk

Najvišje možno število točk, ki jih lahko ponudnik dobi, je 100 točk, od tega 70 točk za višino ponujene mesečne najemnine, 15 točk za reference ponudnika in 15 točk za kakovost programa, ki se bo izvajal. Izbran bo ponudnik, ki bo v skupnem seštevku zbral največje število točk.

1. Višina mesečne najemnine: do 70 točk

Najvišje možno število točk je 70, ocenjevalo se bo tako, da bo ponudniku, ki ponuja najvišjo najemnino, dodeljeno 70 točk, preostalim ponudnikom z nižjo ponudbo pa po naslednji formuli: število točk = $X/Y \times 70$, pri čemer je X ponujena najemnina posameznega ponudnika, Y pa najvišja ponujena najemnina.

2. Reference ponudnika: do 15 točk

Reference se nanašajo na opis projektov / programov, ki jih je ponudnik izvajal v preteklosti, in izkazujejo izkušnje z opravljanjem gostinsko-nastanitvene dejavnosti. Reference se točkujejo na naslednji način:

- 2.1. Od 1 do 3 veljavne reference – 5 točk;
- 2.2. Najmanj 4 ali več veljavnih referenc – 5 točk;
- 2.3. Strokovno usposobljen kader (znanje najmanj 3 ali več tujih jezikov) – 5 točk.

Ponudnik lahko po oceni pristojne komisije pri vsakem podmerilu (2.1., 2.2. in 2.3.) zbere 0 ali 5 točk.

3. Kakovost programa in ponudbe: do 15 točk

Program z obveznimi prilogami mora vključevati:

- 3.1. Vključenost lokalnih izdelkov v ponudbo - 5 točk
 - ponudnik v svoji ponudbi nudi vsaj 5 lokalnih proizvodov iz območja občine Vipava;
- 3.2. Raznovrstnost športne ponudbe – 5 točk
 - poleg že obstoječe športne ponudbe v kompleksu, ponudnik ponuja vsaj še 3 dodatne športne aktivnosti (npr. izposoja gorskih koles, ipd.);
- 3.3. Pestrost kulinarične ponudbe – 5 točk
 - ponudnik izkazuje, da v okviru svoje ponudbe nudi strežbo hrane in pijače.

Ponudnik lahko po oceni pristojne komisije pri vsakem podmerilu (3.1., 3.2. in 3.3.) zbere 0 ali 5 točk.

Izpolnjevanje navedenih kriterijev pod točkama 2. in 3. ponudnik izkazuje s predložitvijo obrazložene izjave, v kateri ponudnik tudi predstavi in opiše svojo poslovno dejavnost.

Izbran bo ponudnik, ki bo dosegel skupno najvišje število točk. Če je med prejetimi ponodbami več najugodnejših ponudb, lahko komisija:

- opravi s ponudniki dodatna pogajanja,
- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe.

5. NAČIN IN ROK PLAČEVANJA NAJEMNINE

Najemnino, ki jo bo dolžan izbrani ponudnik plačevati na podlagi sklenjene najemne pogodbe, bo slednji plačeval na transakcijski račun Občine Vipava št.: SI56 0133 6010 0014 675, s sklicem na št. SI00 720099-70000, in sicer do vsakega 15. dne v mesecu za tekoči mesec.

V najemni pogodbi bo kot najemnina za stvarno premoženje, ki je predmet tega zbiranja ponudb, določena tista najemnina, ki jo je v svoji vlogi ponudil izbrani ponudnik (fiksna najemnina) oziroma bo dosežena na podlagi dodatnih pogajanj, če bodo le-ta izvedena.

6. POGOJI ZA ODDAJO PONUDBE IN VSEBINA PONUDBE

Dokazilo o strokovni usposobljenosti za opravljanje dejavnosti.

Predstavitev vsebine in opis programa opravljanja dejavnosti.

Plačilo varščine za resnost ponudbe do roka, ki velja za oddajo ponudbe, z nakazilom zneska na transakcijski račun Občine Vipava št. SI56 0133 6010 0014 675, s sklicem na št. SI00 720099-70000, v višini ene neto izhodiščne najemnine, tj. 1.381,30 €.

Izbranemu ponudniku se bo varščina za resnost ponudbe vštela v varščino za najem nepremičnine, skladno z najemno pogodbo. Neizbranim ponudnikom bo varščina brez obresti vrnjena v roku 10 dni po končanem izboru najugodnejšega ponudnika;

Če izbrani ponudnik ne sklene najemne pogodbe z lastnikom ali če izbrani ponudnik ne izpolni vseh pogojev, ki se zahtevajo v tem razpisu za oddajo poslovnih prostorov v najem, se pogodba razdre, lastnik pa obdrži varščino.

Zavezujoča ponudba mora vsebovati:

- podatke o ponudniku (ime, priimek oziroma firmo, naslov oz. sedež, EMŠO oz. matično številko, davčno številko, številko transakcijskega računa, naziv in naslov banke za vračilo varščine);
- navedbo stvarnega premoženja, na katerega se ponudba nanaša;
- izjavo o ponujeni višini mesečne najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne cene najemnine;
- overjen izpis iz poslovnega registra (samostojni podjetniki posamezniki) ali overjen izpis iz sodnega registra (pravne osebe), ki ne smeta biti starejša od 3 mesecev;
- potrdilo o plačani varščini;
- izjavo ponudnika, da je seznanjen in da se strinja s pogoji in navedbami javnega zbiranja ponudb;
- izjavo o vezanosti na dano ponudbo 90 dni, ki začne teči od dneva poteka roka za oddajo ponudbe.

7. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Komisija bo javno odpirala prispele ponudbe dne 16.4.2024 ob 11.00 uri na sedežu organizatorja javnega zbiranja ponudb, Občini Vipava, v sejni sobi.

V primeru, da se na dan odpiranja zaradi nepredvidenega razloga komisija ne more sestati, se določi nov datum odpiranja ponudb, ki bo objavljen na spletni strani Občine Vipava, in sicer pod objavo predmetnega javnega zbiranja ponudb.

Predstavniki ponudnikov so lahko prisotni pri formalnem odpiranju ponudb. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati s pooblastilom ponudnika.

Komisija bo evidentirala pravočasno prispele ponudbe po vrstnem redu datuma oddaje pošiljke, ki bo razvidna iz žiga pošte na pošiljki oz. žiga vložišča glavne pisarne Občine Vipava.

Komisija bo na podlagi evidentiranih ponudb najprej preverila ali prispele ponudbe ustrezajo vsem pogojem tega javnega razpisa in evidentirala uspešne in neuspešne ponudbe.

Vsebinski pregled ponudb ni javen in bo izveden po formalnem odpiranju ponudb. Zainteresirani ponudniki bodo lahko naknadno vpogledali v postopek izbire najboljšega ponudnika.

Ponudniki bodo o izboru najugodnejšega ponudnika pisno obveščeni v roku 8 dni od odpiranja prispelih ponudb oziroma v roku 8 dni po opravljenih pogajanjih.

Lastnik lahko začeti postopek oddaje v najem brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti kadarkoli ustavi in razpis razveljavi, vendar najkasneje do pisne sklenitve pravnega posla. Ustavitve postopka mu ni potrebno obrazložiti. V primeru ustavitve predmetnega razpisnega postopka najema je lastnik ponudniku v roku 15 dni dolžan vrniti vplačano varščino brez obresti.

8. NAČIN ODDAJE PONUDBE IN ROK ZA ODDAJO PONUDBE:

Ponudniki morajo oddati ponudbo z vsemi dokazili v zaprti ovojnici z oznako »Ne odpiraj – Ponudba za najem stvarnega premoženja – Kamp Tura«, na naslov: Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava.

Na zadnji strani ovojnice mora biti obvezno naveden naziv in naslov ponudnika.

Rok za oddajo popolne ponudbe z vsemi prilogami je **14.2.2025 do 10.00 ure**. Šteje se, da je ponudba **pravočasna, če prispe na vložišče Občine Vipava do navedenega roka**.

Za vse načine predložitve ponudb velja prejemna teorija. Občina Vipava mora ponudbo poslano po pošti prejeti do roka zbiranja ponudb, četudi je poslana s priporočeno pošiljko.

Ponudbe bodo komisijsko odprte po preteku razpisnega roka. Ponudbe prispele po razpisnem roku iz prejšnjega odstavka, nedopustne ponudbe in ponudbe, ki bodo vsebovale ponudbeno ceno, ki bo nižja od izhodiščne cene, bodo izločene in jih komisija ne bo obravnavala.

Ponudba in vsi dokumenti v zvezi s ponudbo morajo biti v slovenskem jeziku.

9. ROK VELJAVNOSTI PONUDBE

- Rok vezanosti na dano ponudbo je 90 dni od dneva poteka roka za oddajo ponudbe;

10. RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Razpisna dokumentacija javnega zbiranja ponudb obsega naslednje:

- Besedilo javne objave javnega zbiranja ponudb;
- Priloga št. 1 (Izjava in podatki o ponudniku);
- Priloga št. 2 (Ponudba za najem nepremičnine);
- Priloga št. 3 (Prijavni obrazec - Vloga)
- Priloga št. 4 (ZK izpisek)
- Priloga št. 5 (grafični prikaz predmeta najema)

11. DODATNE INFORMACIJE

Dodatne informacije v zvezi z razpisanim javnim zbiranjem ponudb in natančnejše podatke o stvarnem premoženju, ki je predmet najema dobijo interesenti na Občini Vipava, kontaktna oseba: Jure Dolinar, tel. št. 05 36 43 410, e-mail: obcina@vipava.si.

Javna objava za predmetno javno zbiranje ponudb za oddajo stvarnega premoženja v najem se dne 24.1.2025 objavi na spletni strani Občine Vipava (www.vipava.si).

Številka: 478-5/2025-7

Datum: 24. 1. 2025



župan Občine Vipava,
mag. Anton Lavrenčič