



OBČINA VIPAVA

ŽUPAN

Glavni trg 15, 5271 Vipava

t. 05 36 43 410
f. 05 36 43 412
obcina@vipava.si
www.vipava.si

Občina Vipava, Glavni trg 15, Vipava, na podlagi 51. člena (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/18 - ZSPDLSL-1) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) 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 nepremičnine v najem je:

- objekt na naslovu Glavni trg 9B, Vipava, stoječ na parceli št. *127 k.o. 2401 Vipava, ki v naravi predstavlja poslovni prostor – gostinski lokal v skupni 173,3 m²

Gostinski lokal, ki je predmet najema je sestavljen iz dveh delov, in sicer:

- paviljona, ki obsega: restavracijo (49,9 m²) in kuhinjo (33,2 m²), skupaj 83,1 m²
- jame, ki obsega: hodnik (19,6 m²), sanitarije (12 m²), skladišče in hladilna komora (12 m²) ter jamo oziroma restavracije (46,6 m²), skupaj 90,2 m²

Gostinskemu lokalu pripada tudi souporaba zunanje površine parcele št. *127 k.o. Vipava, ki se lahko uporabi za potrebe letnega vrta, pri čemer bo moral izbrani ponudnik ves čas zagotavljati vsem osebam prost in nemoten prehod in dostop do parcele 2533 k.o. Vipava, ki v naravi predstavlja park za gostinskim objektom. Zunanja površina parcele št. *127 k.o. Vipava ni predmet najema.

Nepremičnini, ki sta predmet najema po tej pogodbi sta namenjeni izključno za izvajanje gostinske dejavnosti.

Za izvedbo vseh gradbeno-obrtniških in instalacijskih del poslovnih prostorov, ki so predmet najema (posamezni del številka 2 v stavbi št. 94), bo poskrbel lastnik Občina Vipava. Poslovni prostor se oddaja v najem brez opreme. Vso potrebno opremo za izvajanje dejavnosti bo moral zagotoviti izbrani izvajalec na lastne stroške.

Poslovni prostor bo predvidoma vseljiv z mesecem septembrom 2022. Občina Vipava si izrecno pridržuje pravico do podaljšanja roka za predajo objekta v najem, v kolikor bi se investicija zaradi nepredvidenih okoliščin podaljšala in ne bi bila zaključena v predvidenem roku.

Ogled nepremičnine bo možen po predhodnem dogovoru.

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

3. SPLOŠNI POGOJI ODDAJE NEPREMIČNINE V NAJEM:

Nepremičnini se oddajata v najem:

- za nedoločen čas z odpovednim rokom 6 mesecev;
- po načelu »videno – vzeto v najem«

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

- imajo registrirano gostinsko dejavnost in se z gostinstvom ukvarjajo že najmanj pet let
- 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 nepremičnini 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.

Najemnina, ki bo določena v najemni pogodbi se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v RS.

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;

Najemnik ne bo imel pravice oddati poslovnega prostora v podnajem;

Izbrani ponudnik bo moral skleniti najemno pogodbo v roku 30 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;

Izbranemu ponudniku bosta nepremičnini, ki sta predmet najema, izročeni v posest in uporabo, ko bosta pripravljena na predajo, tj. po izvedbi in zaključku vseh gradbeno-obrtniških in instalacijskih del, ki jih zagotovi Občina Vipava ter pridobitvi uporabnega dovoljenja za objekt.

4. POSEBNI POGOJI ODDAJE V NAJEM

Poslovni prostori se oddajajo v najem izključno za namene izvajanja gostinske dejavnosti.

Poslovni prostori se oddajajo v najem brez opreme. Izbrani ponudnik bo moral sam poskrbeti in zagotoviti vso opremo gostinskega lokala, ki jo potrebuje za nemoteno poslovanje in izvajanje gostinske dejavnosti, kot npr. kuhinjo, mize, stole, šank ter ves ostali gostinski material in stvari. Vsi fiksni elementi (npr. šank, kuhinja,...), ki jih mora zagotoviti ponudnik sam, morajo biti nameščeni oziroma postavljeni izključno na mestih, ki so za to predvidena v projektni dokumentaciji, ki je sestavni del tega razpisa.

Izbrani ponudnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v nepremičnini, ki bosta predmet najema, niti na njiju ne pridobi nikakršnih pravic na podlagi vlaganj.

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 najetih nepremičninah zaradi izvajanja gostinske dejavnosti.

Izbrani kandidat ne sme brez soglasja najemodajalca izvajati nikakršnih sprememb oziroma posegov v najetih prostorih, ki bi presegle normalno uporabo in vzdrževanje objekta.

Izbrani kandidat bo moral v roku 2 let od zagona gostinskega obrata pridobiti en okoljski trajnostni znak.

Ponujena višina mesečne najemnine za nepremičnini iz prvega odstavka ne sme biti nižja od 2.700,00 € + DDV.

Najugodnejši ponudnik bo tisti, ki bo na razpisu dosegel najvišje število točk.

Kriterij za izbiro najugodnejšega ponudnika:

- višina ponujene najemnine;
- vrsta in vsebina ponudbe, ki se bo izvajala v poslovnem prostoru;

- kvaliteta, pestrost in zanimivost gostinske ponudbe;
- vpliv gostinskega lokala na popestritev turistične ponudbe Vipave;
- izkušnje v gostinstvu in reference;

Najvišje možno število točk, ki jih lahko ponudnik dobi, je 100 točk. Od tega 50 točk za višino ponujene najemnine in 50 točk za vsebino. Obveznost lastnika, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najvišjo ceno, je izključena.

S kandidati, ki se uvrstijo v ožji izbor (največ trije kandidati), se lahko opravijo dodatna pogajanja.

Vsebina in kvaliteta ponudbe kandidata se bo ocenjevala na podlagi programa, s katerim gostinec kandidira na razpisu. Program mora vsebovati predstavitev gostinca in gostinske ponudbe, ki jo namerava izvajati v poslovnih prostorih, ki so predmet najema, kakor tudi ostale podatke in informacije, na podlagi katerih bo mogoče oceniti program kandidata, skladno z razpisnimi pogoji in kriteriji.

Komisija bo ocenjevala vlogo ponudnika na podlagi opisa vsebine programa in primernosti programa glede na pričakovanja Občine Vipava po zagotavljanju in zaokroževanju gostinske ponudbe v Občini Vipava.

Ponudnik mora v svoji vlogi izkazati svojo namero z nepremičnino, ki se daje v najem ter natančno predstaviti kako in na kakšen način jo namerava uporabljati.

Izbrani ponudnik bo moral začeti z obratovanjem gostinskega lokala v roku 90 dni od izročitve nepremičnin v posest in uporabo.

Izbrani ponudnik mora skrbeti za red in čistočo v neposredni okolici nepremičnin, predvsem na platoju okrog gostinskega lokala, kjer bo zagotavljal gostinsko ponudbo.

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 poslovne prostore določena tista mesečna najemnina, ki jo je v svoji vlogi ponudil izbrani ponudnik (fiksna najemnina).

V primeru, da vrednost letne fiksne najemnine ne presega 8% vrednosti neto prometa izbranega ponudnika, se konec januarja vsakega leta izvede poračun najemnine za preteklo leto, tako da najemnik doplača najemnino do višine zneska, ki predstavlja 8% vrednosti letnega neto prometa ponudnika.

Podroben način obračuna najemnine bo določen v pogodbi o najemu.

6. POGOJI ZA ODDAJO PONUDBE IN VSEBINA PONUDBE

Dokazilo o strokovni usposobljenosti za opravljanje dejavnosti;

Predstavitev vsebine in opis programa, ki bi potekal v poslovnem prostoru, predstavitev dosedanje dejavnosti ponudnika in navedba referenc;

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. v višini 2.700,00 €;

Izbranemu ponudniku se bo varščina za resnost ponudbe vštela v varščino za najem poslovnih prostorov, 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 nepremičnine, na katere se ponudba nanaša;
- Izjava o ponujeni višini mesečne najemnine, ki ne sme biti nižja od ponudbene 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;

Pravočasna oddaja popolne ponudbe najkasneje do vključno 15.6.2022 do 14.30 ure.

7. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Komisija bo javno odpirala prispele ponudbe dne 16.6.2022 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, presoja kriterijev in točkovanje prispelih ponudb niso javni in bodo izvedeni 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 15 dni od odpiranja prispelih ponudb oziroma v roku 15 dni po opravljenih pogajanjih.

Lastnik lahko začeti postopek oddaje v najem brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti kadarkoli ustavi, 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 poslovnega prostora Podskala«, in sicer lahko ponudbo oddajo osebno ali priporočeno po pošti na naslov: Občina Vipava, Glavni trg 15, Vipava.

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

Rok za oddajo popolne ponudbe z vsemi prilogami je najkasneje do 15.6.2022 do 14.30 ure.

Ponudbe bodo komisijsko odprte po preteku razpisnega roka. Ponudbe prispele po razpisnem roku, nedopustne ponudbe in ponudbe, ki bodo vsebovale ponudbeno ceno, ki bo nižja od izklicne 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 nepremičnin);
- Priloga št. 3 (Prijavni obrazec - Vloga)

11. DODATNE INFORMACIJE

Dodatne informacije v zvezi z razpisanim javnim zbiranjem ponudb in natančnejše podatke o nepremičninah, ki sta predmet najema, dobijo interesenti na Občini Vipava, kontaktna oseba: Martin Čibej, tel. št. 05 36 43 420, e-mail: martin.cibej@vipava.si.

Javna objava za javno zbiranje ponudb za oddajo v najem je bila objavljena na spletni strani Občine Vipava (www.vipava.si) dne 13.5.2022.

Številka: 3521-2/2022-2

Datum: 13.5.2022



Župan Občine Vipava
Goran Kodelja



