

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) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) 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) **Pittonijeva 13, v skupni izmeri 106,10 m<sup>2</sup>**, z namembnostjo gostinske dejavnosti. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 760,00 EUR. Poslovni prostor se oddaja za nedoločen čas.
- b) **Veliki trg 4, v izmeri 53,50 m<sup>2</sup>**, z namembnostjo trgovine z neživili. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 700,00 EUR. Poslovni prostor se oddaja v najem za nedoločen čas.
- c) **Drevored 1. maja 3, v izmeri 59,37 m<sup>2</sup>** (po izmeri cenilca), z namembnostjo gostinske dejavnosti. Lokal se oddaja v najem brez opreme. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 740,00 EUR. Poslovni prostor se oddaja v najem za določen čas in sicer za obdobje 5 let od sklenitve pogodbe.
- d) **Veliki trg 12, v skupni izmeri 116,30 m<sup>2</sup>**, z namembnostjo ribarnice. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 1.520,00 EUR. Poslovni prostor se oddaja v najem za nedoločen čas.

#### **Dodatni pogoji:**

- na dan objave javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov kot glavno dejavnost subjekta registracija z oznako: G 47.230 - Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z ribami, raki, mehkužci (za specializirano prodajalno šteje maloprodaja v ribarnici);
- vsaj 5 let delovnih izkušenj na področju prodaje svežih rib s tako registrirano dejavnostjo,
- minimalno 400.000,00 EUR prihodkov na letni ravni v zadnjih 3 letih od prodaje svežih rib, kar ponudnik dokazuje z ustreznimi dokazili (npr. potrdilo o registraciji, izpis prometa, izkazi poslovnega izida...),
- prodaja izdelkov drugih lokalnih ponudnikov, kar ponudnik dokazuje z ustreznimi dokazili (sklenjenimi pogodbami in podobno).

Poslovni prostor - ribarnica se oddaja v najem brez opreme. Oprema je last trenutnega najemnika. V primeru, da se izbrani ponudnik odloči za nakup 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.

Za vsakega izmed posameznih predmetov oddaje se odda ponudba posebej.

Oddaja se po načelu videno – najeto. Izhodiščna cena najemnin je določena upoštevaje 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; za poslovni prostor – ribarnico, ki je predmet oddaje pod točko d), je potrebno upoštevati dodatne pogoje kot navedeno; v kolikor ne bo bodo izpolnjeni, se ponudba zavrže kot neustrezna;
  - fotokopijo odločbe o vpisu v register oziroma izpisek iz sodnega registra, obrtno dovoljenje oz. prigrasitveni 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 katerikoli prostor ali uporabljajo katerikoli 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 S.BON-1 (ali S.BON 1/P) s podatki in kazalniki za leto 2023,
    - za samostojne podjetnike posameznike: S.BON-1/SP s podatki in kazalniki za leto 2023,
    - v primeru, ko je ponudnik samostojni podjetnik – normiranec ali fizična oseba, ki nima registrirane dejavnosti, se dokazila ne prilaga.
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. 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 in 59/19). 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 (nerevalorizirana) 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 neobrestovan in nerevaloriziran znesek vplačane varščine 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 in drugi stroški, povezani z uporabo in obratovanjem poslovnega prostora, so breme najemnika.

Najemnik je dolžan zavarovati opremo v prostoru. Najemodajalec zavaruje poslovni prostor za primer požara in izlitja vode.

Najemnik je sam dolžan skrbeti za požarno varnost najetega poslovnega prostora.

### IV. NAVODILA ZA PRIPRAVO PONUDBE

Prijava na javni razpis mora biti izdelana izključno na obrazcih, ki so sestavni del tega razpisa. Ponudba mora vsebovati izpolnjen prijavi obrazec z vsemi zahtevanimi podatki, dokazili in prilogami. Vsi obrazci morajo biti podpisani s strani ponudnika oz. osebe, ki je zakoniti zastopnik ponudnika, datirani in žigosani.

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.

### V. ROK IN NAČIN PREDLOŽITVE PONUDBE

Ponudbe morajo **prispeti** na sedež Komunale Izola d.o.o., **najpozneje do vključno 14.8.2024, do 12:00 ure**. Ponudniki jo morajo oddati bodisi po pošti kot priporočeno pošiljko na naslov Komunala Izola d.o.o., Industrijska cesta 8, 6310 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)** (ustrezno obkroži)«, z navedbo poslovnega prostora za katerega

878

kandidirajo. **Na hrbtni strani ovojnice mora biti naveden naziv in naslov ponudnika.**

Nepravočasne in nepravilno označene ponudbe bodo izločene in po končanem postopku odpiranja prijav neodprte vrnjene ponudniku.

## VI. DATUM ODPIRANJA IN VSEBINA PONUDB

Odpiranje ponudb bo javno. Ponudbe, ki bodo prispele najkasneje do 14.8.2024, bo obravnavala Komisija za vodenje postopkov razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem občine Izola.

Komisijsko odpiranje ponudb se bo opravilo **dne 22.8.2024 od 15:00 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.**

## VII. MERILA ZA IZBIRO NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA IN IZID RAZPISA

Merilo za izbiro najugodnejšega ponudnika, ob izpolnjevanju vseh razpisnih pogojev, je višina ponujene mesečne najemnine.

Po prejemu ponudb se lahko opravijo dodatna pogajanja, da se doseže za upravljavca najugodnejša ponudba. Dodatna pogajanja se opravijo po principu višanja cene, pri čemer najnižji znesek višanja nadomestila znaša 20,00 EUR.

Župan občine Izola po prejemu zapisnika komisije izda sklep o izboru najemnika. Ponudniki bodo o izbiri obveščeni najkasneje v roku sedem (7) delovnih dni od izdaje sklepa.

Z izbranim ponudnikom bo sklenjena najemna pogodba najpozneje v 15 dneh po prejemu obvestila 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 5 let od sklenitve pogodbe za poslovni prostor pod c) ter za nedoločen čas za poslovne prostore pod a), b) in d). Stroške notarskega zapisa plača najemnik.

## VIII. DRUGI POGOJI JAVNEGA RAZPISA

Komunala Izola si pridržuje pravico, da ne glede na ostala določila javnega razpisa, brez kakršnihkoli posledic zase in/ali za kogarkoli v okviru katerega pooblastil nastopa:

- 1) kadarkoli ustavi postopek po Javnem razpisu brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti, ne da bi za to navedla razloge, pri čemer se ponudnikom povrne vplačana varščina,
- 2) kot najugodnejšega ponudnika po Javnem razpisu ne izbere nobenega od ponudnikov,
- 3) 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,
- 4) 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.

## IX. RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Razpisna dokumentacija je od dneva objave do izteka roka za oddajo prijav dosegljiva na spletni strani Komunale Izola d.o.o., [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 Komunalni 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.

Za dodatne informacije v zvezi z Javnim razpisom lahko zainteresirani v času uradnih ur pokličejo na telefonsko številko 05/66-34-950 ali pišejo na elektronski naslov [nepremicnine@komunala-izola.si](mailto:nepremicnine@komunala-izola.si).

Številka: 96-25/2024

Datum: 11.7.2024

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.

