

Na podlagi 49., 51. in 62. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSL-1, Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE), Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov in drugih nepremičnin Občine Divača v najem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/2021) in Cenika o oddajanju v najem nepremičnega premoženja v Občini Divača (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/2021) in sklepa županje Alenke Štrucl Dovgan, Kolodvorska ulica 3a, 6215 Divača, z dne 26.05.2025, Občina Divača objavlja

JAVNI RAZPIS

za oddajo poslovnega prostora »KOTLARJEVA HIŠA« v najem za gostinske namene, z javnim zbiranjem ponudb (v nadaljevanju: javni razpis)

I. IME IN SEDEŽ ORGANIZATORJA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Občina Divača, Kolodvorska ulica 3a, 6215 Divača (v nadaljevanju: najemodajalec)

II. PREDMET JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Predmet najema je naslednji poslovni prostor: Kotlarjeva hiša na naslovu Senožeče 33, 6224 Senožeče, prostor v skupni izmeri 108,23 m² poslovne površine. Prostor, obsega pritličje: lokal, sanitarije in shrambo, v nadstropju: stopnice, lokal, predprostor, WC-Ž, WC-M, čistila. Nahaja se na parceli št. 3865, k.o. 2447 - Senožeče in se oddaja z namembnostjo: gostilne, restavracije in točilnice.

Oddaja se opremljen poslovni prostor.

Prostor se oddajajo v najem po sistemu videno-najeto.

III. VRSTA PRAVNEGA POSLA – POGOJI NAJEMA

Poslovni prostor se odda v najem za nedoločen čas z najemno pogodbo z odpovednim rokom 90 dni.

Predviden začetek najemnega razmerja je 1.7.2025.

Najemnina za najem poslovnega prostora vključuje najem le-tega.

Izklicna mesečna najemnina v razpisnem postopku je določena na podlagi Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov in drugih nepremičnin Občine Divača v najem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/2021) in Cenika o oddajanju v najem nepremičnega premoženja v Občini Divača (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/2021) in znaša mesečno neto **487 €**.

Višina najemnine se letno, s sklepom županje, usklajuje z indeksom povprečne rasti cen življenjskih potrebščin. Uskladi se v mesecu januarju.

Vsi stroški obratovanja (poraba električne energije, poraba vode, telefonski stroški, odvoz smeti, stroški ogrevanja in hlajenja, stroški čiščenja in vzdrževanja prostorov, stroški rednega vzdrževanja in drugi stroški) so breme najemnika.

Najemnika bremenijo vsi stroški pridobivanja ustreznih dovoljenj za obratovanje in poslovanje ter vse davčne dajatve.

IV. VARŠČINA

Ponudnik mora vplačati varščino za resnost ponudbe v višini 1 izklicne mesečne najemnine na naslov: Občina Divača, št. TRR. SI56 0121 9010 0006 052, odprt pri UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA JAVNA PLAČILA - OBMOČNA ENOTA UJP KOPER, PRISTANIŠKA ULICA 10, KOPER, na sklic: SI00 2025-01 s pripisom »vplačilo varščine KOTLARJEVA HIŠA«. Izbranemu ponudniku se bo varščina poračunala z varščino za najem lokala, neuspehim ponudnikom pa bo vrnjena v 15 dneh po sklenjeni pogodbi z najemnikom.

Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v roku 15 dni od prejema obvestila, da je sprejeta njegova ponudba, mu lahko Občina Divača podaljša rok za sklenitev najemne pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše najemne pogodbe niti v podaljšanem roku, se zadrži njegova varščina in se ponudi sklenitev pogodbe v roku 15 dni naslednjemu najugodnejšemu ponudniku, kolikor v tem času ne preteče rok vezanosti ponudnika na dano ponudbo.

V primeru, da izbrani najemnik odstopi od najema ali v določenem roku ne podpiše najemne pogodbe, se varščina ne vrača.

V. OBLIKA IN POGOJI POD KATERIMI PONUDNIK PREDLOŽI PONUDBO

1. Na razpisu lahko sodelujejo fizične ali pravne osebe, pod pogojem, da so državljani Republike Slovenije ali druge države članice Evropske unije oziroma imajo sedež v državi članici Evropske unije, pod pogojem, da so registrirani za opravljanje gostinske dejavnosti, ali se bodo ustrezno registrirali v primeru, da bodo izbrani na javnem izboru ponudb za oddajo gostinskega lokala v najem.
2. Najemnina bo določena na podlagi ponudbe najugodnejšega ponudnika, ki bo izbran na tem javnem razpisu. Izhodiščna najemnina znaša neto znaša mesečno neto **487 €**.
3. Izbrani najemnik je dolžan mesečno plačevati najemnino v roku 15 dni po prejemu računa najemodajalca oziroma v skladu z dogovorjenim datumom v sklenjeni najemni pogodbi.
4. Najemnik je dolžan poleg najemnine plačevati vse obratovalne stroške. Vse obveznosti najemnika začnejo teči z dnem podpisa najemne pogodbe, ne glede na čas, ko bo najemnik pričel z opravljanjem dejavnosti.
5. Najemnik mora skleniti najemno pogodbo v roku 15 dni po prejemu pisnega obvestila o izbiri, v nasprotnem primeru se šteje, da je od najema odstopil. V tem primeru zapade varščina v korist najemodajalca.

6. Zainteresirani ponudniki lahko za dodatna pojasnila v zvezi z Javnim razpisom pošljejo vprašanja na Anu Kahuna, višja svetovalka, elektronski naslov anu.kahuna@divaca.si, telefonska številka: 05 7310 942 do najkasneje (vključno) tretjega dne pred dnevom poteka roka za oddajo ponudb. Na vprašanja, ki bi prispela po izteku tega roka, najemodajalec ni dolžan odgovoriti. Odgovore na posredovana pisna vprašanja na elektronski naslov anu.kahuna@divaca.si bo Občina Divača objavila na spletni strani: <http://www.divaca.si/> in bodo takoj po objavi postali zavezujoči sestavni del Javnega razpisa. Na vprašanja, ki bodo postavljena po telefonu, Občina Divača ne bo pisno odgovarjala.

7. Prijava na javni razpis mora vsebovati naslednje podatke in dokazila:

- Podatki o ponudniku (Obrazec prijave – priložen):
 - ime in priimek oziroma firma,
 - naslov stalnega bivališča oziroma sedež ponudnika,
 - številka transakcijskega računa,
 - matična in davčna številka,
 - EMŠO, če gre za fizično osebo ter
 - kopijo osebne izkaznice kot dokazilo o državljanstvu.
- Ponujena mesečna višina najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine v tem javnem pozivu.
- Potrdilo o plačilu varščine.
- Pooblastilo, overjeno pri notarju, v primeru, da se ponudba poda po pooblaščenju.
- Registracijo podjetja ali redni izpis iz sodnega registra za dejavnost (katere predmet je razpis), oziroma priglasitveni list (za s.p.), ki ni starejša od 30 dni od roka odpiranja ponudb, iz katere izhaja, da je ponudnik registriran za opravljanje gostinske dejavnosti.
- Potrdilo o solventnosti na transakcijskem računu za pravne osebe, ki ni starejše od 30 dni od roka za odpiranje ponudb.
- Potrdilo, da proti ponudniku ni uveden postopek prisilne poravnave, stečajni ali likvidacijski postopek (podjetja predložijo potrdila pristojnega okrožnega sodišča, gospodarski oddelek, sodni register)-dokument ne sme biti starejši od 30 dni od roka za odpiranje ponudb.
- Potrdilo, da ima ponudnik poravnane davke, prispevke in druge obvezne dajatve, določene z zakonom, ki ga izda pristojni organ in ni starejše od 30 dni od roka za odpiranje ponudb.
- Pisna izjava ponudnika, da ponudba velja še 90 dni od dneva javnega odpiranja ponudb in izjava o sprejemanju pogojev iz razpisa.
- Ponudnik naj v ponudbi opiše kratko vizijo ureditve lokala in dogajanja v njem.
- Soglasje glede najemne pogodbe (predlog najemne pogodbe mora biti na zadnji strani paraфирan, s čimer ponudnik potrjuje, da soglaša s predlagano vsebino najemne pogodbe).

Ponudba je popolna, če vsebuje vse navedene elemente. Ponudniki morajo izpolniti vse pogoje določene v javnem razpisu in razpisni dokumentaciji. Obravnava se samo ponudbe, ki so popolne in pravočasne. Po prejemu ponudb se s ponudniki lahko izvedejo dodatna pogajanja, morajo pa se izvesti v primeru, kadar je podanih več enakopravnih ponudb.

Vsak izbrani najemnik si mora pred začetkom obratovanja zagotoviti vsa potrebna dovoljenja za zakonito obratovanje.

VI. MERILA ZA OCENITEV IN IZBOR

Merila točkovanja za sestavo prednostnega seznama ponudnikov so:

Možne točke:

1. Višina ponujene najemnine:

- najemnina je višja od izhodiščne: za vsakih 10 EUR= 1 točka
- najemnina je enaka izhodiščni = 0 točk

2. Ocena vizije ureditve lokala in dogajanja v njem

(merilo: ocena komisije do 3 točke)

Poslovni prostor se odda ponudniku z največjim številom zbranih točk. V primeru, da dva ali več ponudnikov doseže isto število točk, se bodo z njimi opravila pogajanja.

VII. ROK IN NAČIN PREDLOŽITVE PRIJAV

Ponudniki so dolžni predložiti ponudbe z razpisno dokumentacijo (vključno s potrdilom o plačani varščini za resnost ponudbe), v zaprti ovojnici z oznako: **»NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM poslovnega prostora KOTLARJEVA HIŠA«**, na naslov Občina Divača, Kolodvorska ulica 3a, 6215 Divača najpozneje **do torka, 10. 6. 2025, do 12.ure**.

Na ovojnici mora biti naveden naziv in naslov ponudnika.

PO ELEKTRONSKI POŠTI na naslov z navedeno ZADEVO: **PONUDBA ZA NAJEM poslovnega prostora KOTLARJEVA HIŠA** na:

obcina@divaca.si

Ponudbe, ki bi prispele po poteku roka za oddajo ponudb ne bodo upoštevane in bodo neodprte vrnjene pošiljatelju.

VIII. DATUM ODPIRANJA IN VSEBINA PRIJAV

Odpiranje ponudb bo javno in bo potekalo v torek, 10. .6.2025. ob 15.00 uri v prostorih Občine Divača. Prispele prijave bo obravnavala komisija, ki je imenovana s strani županje, Alenke Štrucl Dovgan.

IX. IZID RAZPISA

Komisija bo vse ponudbe, ki bodo izpolnjevale razpisne pogoje, ocenila in razvrstila ob upoštevanju postavljenih meril za izbiro najugodnejšega ponudnika.

Za najugodnejšega ponudnika bo izbran ponudnik, ki bo izpolnil vse razpisne pogoje in bo dosegel najvišje

število točk. V primeru, če bi dva ali več ponudnikov dosegla enako število točk, bo komisija z njima oz. z njimi izvedel neposredna pogajanja in bo po teh izvedenih neposrednih pogajanjih za najugodnejšega ponudnika izbral tistega, ki bo ponudil končno najvišjo neto mesečno najemnino.

Županja Občine Divača, Alenka Štrucl Dovgan izda sklep o izboru najemnika. Ponudniki bodo s sklepom o izbiri obveščeni najkasneje v roku 15 dni po poteku roka za oddajo ponudbe.

Z izbranim ponudnikom bo sklenjena najemna pogodba takoj, ko bo potekel rok za pritožbe.

Če izbrani ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku, bo Občina Divača sklenila pogodbo z naslednjim najugodnejšim ponudnikom. Najemna pogodba bo sklenjena za nedoločen čas, z odpovednim rokom 90 dni.

X. DRUGI POGOJI JAVNEGA RAZPISA

Občina Divača si pridržuje pravico, da, ne glede na ostala določila javnega razpisa, brez katerih koli posledic zase in/ali za kogarkoli v okviru katerega pooblastil nastopajo:

- ne izbere nobenega od ponudnikov in kadarkoli ustavi postopek oddaje nepremičnine in sklenitev pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov (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.

Če v postopku javnega zbiranja ponudb ni bila dosežena vsaj izhodiščna najemnina, je javno zbiranje ponudb neuspešno. O neuspelem javnem zbiranju ponudb se obvesti ponudnike v osmih dneh od odpiranja prispelih ponudb.

XI. RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Razpisna dokumentacija je od dneva objave do izteka roka za oddajo prijav dosegljiva na spletni strani občine Divača, www.divaca.si. Zainteresirani ponudniki pa lahko dobijo dodatne informacije po elektronski pošti na naslov: anu.kahuna@divaca.si oz. po telefonu vsak delovnik v času uradnih ur Občine Divača na telefonski številki: 05 731 0 942.

Županja Občine Divača

Alenka Štrucl Dovgan



