

Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, objavlja na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18, v nadaljevanju ZSPDLS-1)

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA V NAJEM

1. PREDMET ODDAJE V NAJEM

Predmet oddaje v najem je nepremičnina (ID dela stavbe 263-132-3) na naslovu Tartinijev trg 2, Piran, ki v naravi predstavlja **pritlični poslovni prostor v izmeri 103,30 m² (mesnica)**.

Poslovni prostor se nahaja v centru mesta Piran in se oddaja za trgovsko dejavnost.

Najnižja ponudbena izhodiščna cena – najemnina za poslovni prostor znaša **467,00 EUR** mesečno. Najugodnejši ponudnik bo tisti, ki bo ponudil najvišjo najemnino za mesečni najem ponujene nepremičnine, vendar najmanj v višini ponudbene cene in hkrati najboljšo vsebino ponudbe.

V skladu z Odlokom o znižanju najemnin poslovnih prostorov v lasti Občine Piran v mestnem jedru Pirana (Uradni list RS, št. 34/2019 in 39/2019) lahko najemnik z vlogo zaprosi za naknadno znižanje najemnine. V teh primerih se izhodiščna najemnina določi v višini 50 % ocenjene vrednosti tržne najemnine za mesece maj, junij, julij, avgust in september ter v višini 25 % ocenjene vrednosti tržne najemnine za mesece oktober, november, december, januar, februar, marec in april.

Izbrani ponudnik sprejema poslovni prostor v zatečenem stanju. V prostoru se nahaja oprema za mesnico in druga živila, ki so v lasti predhodnega najemnika. Predhodni najemnik je pripravljen opremo, ki se nahaja v prostoru, prodati novemu najemniku, o čemer se dogovarja izbrani ponudnik samostojno neposredno s predhodnim najemnikom.

Poslovni prostor se oddaja v najem za **nedoločen čas**, in sicer za namen **ponujanja lokalnih in istrskih kulinaričnih izdelkov s posebnim poudarkom na ponudbi mesnih izdelkov**.

Za poslovni prostor ni potrebna EI (334. člen EZ-1).

2. POSEBNI POGOJI ODDAJE V NAJEM

Občina Piran si pridružuje pravico, da o izbiri najugodnejšega ponudnika, poleg višine ponujene najemnine, odloča tudi vsebina ponudbe, ki se bo ponujala v poslovnem prostoru.

Razmerje med meriloma je 40 % za višino ponujene mesečne najemnine in 60% za vsebino ponudbe.

Komisija oceni vsebino ponudbe po sledečih merilih, in sicer:

- pestrost vsebine ponudbe (0 – 30 točk),
- ponudba lokalnih izdelkov (0 – 30 točk),

Točkovanje glede višine najemnine se izvede na naslednji način:

- izhodiščna najemnina (10 točk),
- izhodiščna najemnina + do 10 % (20 točk),
- izhodiščna najemnina + do 30 % (30 točk),
- izhodiščna najemnina + nad 30 % (40 točk).

Najvišje število točk, ki jih lahko ponudnik dobi, je 100 točk. Od tega 40 točk za višino ponujene najemnine in 60 točk za vsebino ponudbe, ki se bo ponujala v poslovnem prostoru.

Izbrani ponudnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v poslovni prostor, niti ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj. Izbrani ponudnik predmeta tega javnega zbiranja ponudb bo smel v soglasju z najemodajalcem oddati v podnajem le del poslovnega prostora, vendar največ do 50 % površine.

Najemnik je poleg najemnine dolžan plačevati obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj (razen zavarovanja samega objekta) in druge stroške, za katere se stranki dogovorita z najemno pogodbo.

Najemnik je dolžan prevzeti poslovni prostor najpozneje v roku 15 dni po podpisu najemne pogodbe in ga pričeti uporabljati v roku 20 dni od prevzema v posest, sicer se šteje, da je odstopil od pogodbe in nima pravice zahtevati vrnitve položene varščine za izpolnitev obveznosti po pogodbi.

Vse obveznosti najemnika pričnejo z dnem prevzema poslovnega prostora v posest, ne glede na to, kdaj prične najemnik opravljati svojo dejavnost v poslovnem prostoru.

Najemnina, ki bo določena v najemni pogodbi, se mesečno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji. Najemnik po trenutno veljavni zakonodaji ne plačuje zneska DDV za najem poslovnega prostora.

Način in pravočasno plačilo mesečne najemnine predstavlja bistveno sestavino pogodbe.

Najemnik sam poskrbi za notranjo opremo in se strošek le-te ne poračunava z najemnino ter se v nobeni obliki ne vrača.

Najemnik mora redno vzdrževati predmet najema. Najemnik mora za vsak poseg, ki presega redna vzdrževalna dela, pridobiti predhodno pisno soglasje najemodajalca.

Najemnik mora dati pisno izjavo, da se strinja z vsemi pogoji iz razpisa.

3. POGOJI ZA ODDAJO PONUDBE IN VSEBINA PONUDBE

3.1. POGOJI ZA ODDAJO PONUDBE

Ponudniki morajo za resnost ponudbe vplačati **varščino** v višini **trikratnika (3x) ponudbene izhodiščne cene – mesečne najemnine** za poslovni prostor, za katerega oddajajo ponudbo.

Varščina se vplača na podračun enotnega zakladniškega računa Občine Piran št. 01290-010005871, odprtega pri Upravi za javna plačila, Urad Koper, sklic SI00 20100. Potrdilo o plačilu varščine je potrebno priložiti k ponudbi. Rok za plačilo varščine je **20. 10. 2020, do vključno 9.00 ure**. Pozneje vplačana varščina ne bo upoštevana. Izbranemu ponudniku se bo varščina poračunala z najemnino takoj, ko mu bo najemodajalec začel izdajati račune. Preostalem neuspešnim ponudnikom bo varščina vrnjena v roku osem (8) dni po končanem izboru najugodnejšega ponudnika. Znesek varščine se v nobenem primeru ne obrestuje.

Ponudnik ne sme imeti neporavnanih zapadlih obveznosti do Občine Piran, Javnega podjetja Okolje Piran d.o.o. in Rižanskega vodovoda Koper. Najemodajalec izpolnjevanje tega pogoja preveri sam.

Ponudnik na dan oddaje ponudbe ni v postopku stečaja ali prisilne poravnave ali zanj ni podan predlog za začetek postopka stečaja ali prisilne poravnave in sodišče o tem predlogu še ni odločilo.

Ponudnik v zadnjih 12 mesecih ni imel blokiranih poslovnih računov.

V skladu s šestim in sedmim odstavkom 51. člena ZSPDSLS-1 pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec (Salko Pivač) in člani komisije (Natali Gak, Tjaša Radetič, Alena Gluhak, Zora Mužinić) ter z njimi povezane osebe. Za povezano osebo se šteje fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne. Prav tako se za povezano osebo šteje fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja. Enako velja, da se za povezano osebo šteje tudi pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca. Najugodnejši ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba glede na določbe sedmega odstavka 51. člena ZSPDSLS-1.

3. 2. VSEBINA PONUDBE

Zavezujoča ponudba mora vsebovati:

- navedbo firme, sedeža, davčne in matične številke ponudnika,
- navedbo poslovnega prostora, ki je predmet ponudbe,
- ponujeno mesečno najemnino, ki ne sme biti nižja od ponudbene izhodiščne cene, določene v tem razpisu,
- opis izvajanja dejavnosti in ponudbe v poslovnem prostoru, ki je predmet javnega razpisa.

Poleg tega je treba k ponudbi priložiti tudi:

- overjeno pooblastilo v primeru, da se ponudba poda po pooblaščenju,
- dokazilo o plačani varščini, številko transakcijskega računa za vračilo varščine in naziv banke, če ponudnik ne uspe s svojo ponudbo,
- pisno izjavo, da ponudnik izpolnjuje vse pogoje razpisa in se z njimi strinja ter da ni dal neresničnih izjav ali podatkov, ki mora biti lastnoročno podpisana s strani zakonitega zastopnika ponudnika,
- izjavo o solventnosti pri bankah, ki vodijo njegove transakcijske račune,
- izjavo banke o morebitnem številu blokiranih dni vseh računov ponudnika v preteklem letu,

– bilanco uspeha za zadnje leto, obe na obrazcih AJPES.

4. POSTOPEK JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Ponudbe prispele po razpisnem roku ter nepopolne ponudbe bodo izločene ter se jih ne bo obravnavalo.

Če komisija med ponudniki, ki so pravočasno oddali popolno vlogo, prejme več najugodnejših ponudb, lahko komisija:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe ali
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja ali
- opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicno ceno določi ceno, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

Vsi ponudniki bodo o izbiri pisno obveščeni v roku 15 dni od dneva izbire najugodnejšega ponudnika. Najemodajalec bo sprejel sklep o izboru najugodnejšega ponudnika najkasneje v roku 15 dni od datuma odpiranja ponudb.

Obveznost najemodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najvišjo mesečno najemnino ali katerikoli drugim ponudnikom, je izključena. Župan Občine Piran lahko brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti do sklenitve pravnega posla prekine začeti postopek oddaje v najem, ne da bi za to navedel razloge, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine brez obresti.

Izbrani najugodnejši ponudnik mora kot najemnik skleniti najemno pogodbo najpozneje v roku 15 dni po prejemu sklepa o izbiri in poziva k podpisu pogodbe. Če se izbrani ponudnik pozivu k podpisu pogodbe v določenem roku ne odzove, se šteje, da je od sklenitve pogodbe odstopil, varščina pa zapade v korist Občine Piran.

5. NAČIN ODDAJE JAVNE PONUDBE IN ROK ZA ODDAJO PONUDBE

Ponudbe z dokazili pošljejo ponudniki **PRIPOROČENO** ali prinesejo **OSEBNO** v zapečateni pisemski ovojnici na naslov: OBČINA PIRAN, Urad za premoženjskopravne zadeve, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, z *obvezno* oznako na ovojnici »**PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA** –, »naslov poslovnega prostora ter obvezno navedbo poslovnega prostora« - **NE ODPIRAJ**«. Na zadnji strani ovojnice mora biti *obvezno* naveden naziv in naslov ponudnika.

Ponudba se bo štela za pravočasno, če jo bo najemodajalec ne glede na način dostave prejel v vložišče najpozneje do **20. 10. 2020 do vključno 9.00 ure**. Pravočasne in popolne ponudbe bo obravnavala s strani Župana Občine Piran pooblaščen komisija.

Ponudbe bodo komisijsko odprte po preteku razpisnega roka. Nepopolnih ponudb in ponudb prispelih po razpisnem roku komisija ne bo obravnavala. Ponudba šteje za popolno, če vsebuje vse sestavine določene v tem javnem razpisu.

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

6. IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Javno odpiranje ponudb bo v **20. 10. 2020, ob 10. uri**, v prostorih občinske uprave Občine Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran.

Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati s pooblastilom ponudnika.

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

Pravočasno prispеле ponudbe bo obravnavala komisija za javno odpiranje ponudb, ki bo vse ponudnike obvestila o izboru oziroma o nadaljevanju postopka v 15-ih dneh od dneva javnega odpiranja ponudb.

Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je poleg višine ponujene najemnine tudi vsebina ponudbe.

7. ROK VELJAVNOSTI PONUDBE

Rok vezanosti na dano ponudbo je do dne 29. 12. 2020.

8. JAVNA OBJAVA

Javna objava za javno zbiranje ponudb za oddajo v najem je objavljena na spletni strani Občine Piran od 29. 9. 2020 do 19. 10. 2020.

9. INFORMACIJE

Ogled nepremičnine bo mogoč v **ponedeljek, 12. 10. 2020 ob 10. uri**. Zbirno mesto je pred Občino Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran.

Dodatne informacije o javni dražbi in nepremičnini ter ogledu na kraju samem je mogoče dobiti na telefonski številki Urada za premoženjskopravne zadeve Občine Piran (05) 671 03 51 v času uradnih ur (ponedeljek in petek: 8.00–12.00, sreda: 8.00– 12.00 in 14.00–17.00).

Št. 3528-8/2016.

Piran, 29. 9. 2020

**Župan
Občine Piran
Denio Zadković**

