



OBČINA KOMEN

Komen 86

6223 KOMEN

tel: 05 7310450, fax: 05 7310460

e-pošta: obcina@komen.si

internet: www.komen.si

Številka: 35280-5/2017-1

Datum: 11. 4. 2017

Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen, ki jo zastopa župan Marko Bandelli, mag. posl. ved, v skladu z 22. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 86/10, 75/12 50/14 in 76/15), 35. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16), Obligacijskim zakonikom (Ur.l. RS, št. 97/07 in 64/16-odl.US) objavlja

JAVNI RAZPIS
za oddajo poslovnega prostora v najem
z javnim zbiranjem ponudb

PREDMET NAJEMA

Poslovni prostor v objektu Kulturnega doma Komen, Komen 118, se nahaja v pritličju in delno kleti objekta. Obsega dva večja in en manjši prostor v pritličju v skupni izmeri 69,24 m² in klet v izmeri 18,64 m² (zaradi obdelave in dostopa, v ceni najemnine obračunana 50%). Pri obračunu najemnine se upošteva površina izmeri 78,56 m². Prostor oddajamo za namen opravljanja trgovske ali gostinske dejavnosti.

Izhodiščna mesečna najemnina poslovnega prostora, ki je predmet te ponudbe znaša **353,52 EUR** brez DDV. V izhodiščni najemnini niso zajeti obratovalni stroški in stroški tekočega vzdrževanja, ki jih plača najemnik.

ODDAJA PONUDB

Ponudniki so dolžni predložiti ponudbe (vključno s potrdilom o plačani varščini za resnost ponudbe), v zaprti ovojnici z oznako »NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA« na naslov: Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen, najpozneje do **16. 5. 2017 do 15.00 ure**.

Na ovojnici mora biti naveden naziv in naslov ponudnika. Ponudbe lahko ponudniki v roku za oddajo ponudb oddajo po pošti ali osebno v sprejemni pisarni Občine Komen vsak delovni dan v času delovnih ur.

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

ODPIRANJE PONUDB

Javno odpiranje ponudb bo **17.5.2016 ob 16.00** uri na naslovu: Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen, sejna soba.

Razpisna dokumentacija za poslovni prostor je na vpogled na spletni strani Občine Komen, na naslovu: <http://www.komen.si>.

Zainteresirani ponudniki lahko pridobijo informacije v zvezi s tem razpisom na Občini Komen, Komen 86, 6223 Komen, pri ga. Katji Mulič, tel. 05/731 04 65. Ogled poslovnih prostorov je mogoč po predhodnem dogovoru.



Župan Občine Komen
Marko Bandelli, mag. posl. ved

VSEBINA

- 1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE**
- 2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA**
- 3. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE**
- 4. VSEBINA PONUDBE**
- 5. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB**
- 6. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA**
- 7. PRILOGE: Ponudba**

1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

1. Organizator javnega razpisa

Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen, v skladu z veljavnimi predpisi Republike Slovenije, s tem javnim razpisom vabi zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za najem poslovnega prostora v skladu in pod pogoji kot to določa predmetni javni razpis.

Javni razpis je objavljen na spletni strani <http://www.komen.si>.

Razpisna dokumentacija je na voljo na spletni strani <http://www.komen.si>. Zainteresirani potencialni ponudniki jo lahko prevzamejo tudi na sedežu Občine Komen, v pisarni št. 14, v poslovnem času.

2. Pogoji za sodelovanje na javnem razpisu

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na javnem razpisu, mora izpolniti vse pogoje za sodelovanje, kot jih določa javni razpis in predložiti ponudbo v vsebini in obliki kot to določa javni razpis.

Prispele ponudbe bo po poteku razpisnega roka obravnavala tri članska komisija.

3. Predmet najema

Opis stavbe, v kateri se nahaja poslovni prostor, ki je predmet najema:

Poslovni prostor se nahaja v stavbi Kulturnega doma Komen, št. stavbe 153, na naslovu Komen 118, 6223 Komen, parc. št. 1871/2 k.o. Komen. Stavba se nahaja v središču naselja Komen ob regionalni cesti Komen – Štanjel. V stavbi se poleg poslovnega prostora nahajajo še dvorana, v kateri se dogajajo predvsem kulturne prireditve in rekreacija, knjižnica in društveni prostori.

Iz energetske izkaznice št. 2015-50-247-21784 je razvidno, da je raba energije 16kWh/m2a.

Opis poslovnega prostora:

Poslovni prostor se nahaja v pritličju in delno kleti objekta, obsega dva večja in en manjši prostor v pritličju v izmeri 69,24 m² ter klet v izmeri 18,64 m² (zaradi obdelave in dostopa, v ceni najemnine obračunana 50%). Pri obračunu najemnine se upošteva površina v skupni izmeri 78,56 m². Prostor oddajamo za namen opravljanja trgovske ali gostinske dejavnosti.

Poslovni prostor se oddaja v najem po sistemu videno – najeto.

Izhodiščna mesečna najemnina znaša 4,5 EUR/m² oziroma 353,52 EUR. V izhodiščni najemnini niso zajeti obratovalni stroški in stroški tekočega vzdrževanja, ki jih plača najemnik.

Poslovni prostor bo lahko najemnik prevzel v najem po izpolnitvi vseh pogojev za začetek veljavnosti najemne pogodbe.

4. Vrsta pravnega posla

Predmet javnega razpisa je oddaja nepremičnine v najem z javnim zbiranjem ponudb.

5. Čas trajanja najema

Nepremičnine bodo oddane v najem za določen čas: 5 (pet) let z možnostjo podaljšanja.

6. Drugi pogoji javnega razpisa

Na razpis se lahko prijavijo pravne in fizične osebe.

Zainteresirani ponudniki lahko prošnje za dodatna pojasnila v zvezi z javnim razpisom pošljejo po elektronski pošti na naslov: katja.mulic@komen.si s pripisom »najem poslovnega prostora na naslovu Komen 118«, do najkasneje (vključno) tretjega dne pred dnevom roka za oddajo ponudb.

Občina Komen si pridružuje pravico, da, ne glede na ostala določila javnega razpisa, brez katerih koli posledic:

- kadarkoli ustavi in zaključi postopek po javnem razpisu,
- kot najugodnejšega ponudnika po javnem razpisu ne izbere nobenega od ponudnikov (vključno ne tistega, ki bo dosegel najvišje število točk pri izpolnjevanju meril za najugodnejšega ponudnika),
- z izbranim najugodnejšim ponudnikom izvede končna pogajanja glede vsebine najemne pogodbe in izvedbe najemne pogodbe.

Vsak ponudnik vplaga ponudbo po javnem razpisu izključno na lastno tveganje in na lastne stroške.

2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA

1. Dejavnost

Poslovni prostor se oddaja v najem za namen opravljanja trgovske ali gostinske dejavnosti.

2. Dovoljenja in soglasja pristojnih organov

Katerakoli dovoljenja in/ali soglasja in/ali drugo od pristojnih organov in institucij, potrebna v skladu z veljavnimi predpisi za opravljanje dejavnosti najemnika je dolžan pridobiti izključno najemnik, na svoje stroške in na svoje tveganje.

3. Najemnina

Najemnino, katero bo dolžan plačevati najemnik najemodajalcu iz naslova najema nepremičnine, je določena v neto znesku in jo bo najemnik dolžan plačevati najemodajalcu mesečno, za vsak tekoči mesec veljavnosti najemne pogodbe. Najemnina določena v najemni pogodbi se bo usklajevala enkrat letno z indeksom cen življenjskih potrebščin.

4. Oprema

V prostoru sta dva umivalnika in bojler. Pred prostorom je montirana tenda. Ostalo opremo za potrebe obratovanja je dolžan zagotoviti najemnik.

5. Vlaganja

Poslovni prostor, ki je predmet tega razpisa bo oddan v najem v stanju, kakršnem je. Za morebitna vlaganja v prostor, bo dolžan najemnik predhodno pridobiti pisno soglasje najemodajalca. Investicijska vlaganja, ki bodo trajno povečala vrednost poslovnega prostora, se bodo s soglasjem najemodajalca, lahko poračunala z najemnino.

Najemnik je dolžan izvajati vsa vlaganja v poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja.

V zvezi z izvajanjem vlaganj v poslovni prostor bo dolžan najemnik spoštovati vse veljavne gradbene in druge predpise.

6. Uporaba in vzdrževanje

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja.

Stroške tekočega vzdrževanja nosi najemnik. Stroški vzdrževanja zajemajo stroške popravil stavbnega pohištva najetega prostora, stroške vzdrževanja sten, tal ter električne in vodovodne napeljave v najetem prostoru.

7. Stroški obratovanja

Najemnik je dolžan plačevati vse stroške kakorkoli povezane z uporabo in obratovanjem poslovnega prostora, kot so stroški za vodo, elektriko, ogrevanje, odvoz smeti vključno s stroškom nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oziroma sorazmerni del morebitnega davka na nepremičnine.

8. Zavarovanje za primer škode

Najemnik je dolžan zavarovati odgovornost iz dejavnosti, ki vključuje zahteve tretjih oseb.

9. Podnajem in spremembe

Najemnik bo smel oddati poslovni prostor v podnajem samo po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca, katerega bo najemodajalec lahko podal ali zavrnil izključno po lastni presoji.

10. Pričetek obratovanja

Najemnik mora pričeti z opravljanjem dejavnosti v roku enega meseca od dneva prevzema poslovnega prostora. Izročitev oziroma prevzem poslovnega prostora se opravi na podlagi primopredajnega zapisnika.

3. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE

1. Jezik

Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem jeziku.

2. Veljavni predpisi

Pri oddaji stvarnega premoženja, ki je predmet javnega razpisa, v najem, se bodo uporabljala določila: Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 86/10, 75/12, 15/14 in 76/15), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16), Obligacijskega zakonika (Ur.l. RS, št. 97/07 in 64/16- odl. US) in ostalih veljavnih predpisov Republike Slovenije.

3. Ogled poslovnega prostora

Za ogled prostorov, ki so predmet oddaje, se lahko zainteresirani potencialni ponudniki dogovorijo s Katjo Mulič, po telefonu 05 7310 465.

4. Ponudba, dopolnitve in spremembe

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na javnem razpisu, mora svojo ponudbo predložiti na obrazcih, ki so priloga in sestavni del javnega razpisa, s potrebnimi dokazili in prilogami zahtevanimi v razpisu. Vsi obrazci morajo biti podpisani s strani ponudnika. Priloge, ki so sestavni del ponudbe, so navedene v točki 4. (Vsebina ponudbe) javnega razpisa.

Ponudbi mora biti priloženo dokazilo o nakazani varščini za resnost ponudbe v višini treh izhodiščnih mesečnih najemnin na EZR Občine Komen št. 01249-0100006231, z navedbo sklicne številke 352805-2017.

Varščina izbranega ponudnika se zadrži kot kavcija. Kavcija bo brezobrestno vrnjena v celoti, če bo najemnik vrnil poslovni prostor najemodajalcu v takšnem oziroma izboljšanem stanju, kot ga je prejel.

Neizbranim ponudnikom bo varščina (brezobrestno vrnjena) v roku enega meseca od poteka roka za oddajo ponudb. Ponudnik sme oddano ponudbo spremeniti in/ali dopolniti ali umakniti do poteka roka za oddajo ponudb. Komisija ne bo upoštevala nobenih sprememb in/ali dopolnitev ali umika prejetih ponudb izvedenih po poteku roka za oddajo ponudb.

Pravočasno prispele ponudbe bo komisija pregledala in ocenila v skladu z javnim razpisom.

V primeru, da bo komisija pri pregledu ugotovila, da ponudba ne vsebuje ponujene najemnine v skladu z javnim razpisom, komisija te ponudbe v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala. V primeru pa, da bo komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba vsebuje ponujeno najemnino v skladu z javnim razpisom, vendar pa bi ponudba glede na javni razpis kljub temu bila nepopolna, bo komisija pozvala ponudnika na dopolnitev ponudbe v roku 5 dni od dneva prejema poziva za dopolnitev. Če pozvani ponudnik svoje ponudbe ne bo dopolnil v postavljenem roku, komisija te ponudbe v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala.

4. VSEBINA PONUDBE

Da se bo ponudba štela za popolno in jo bo komisija obravnavala, mora biti ponudba v vsebini oz. obliki kot sledi:

4./1: Dokumentacija in listine v skladu z javnim razpisom

Ponudba in priloge ponudbe morajo biti v vsebini oz. izpolnjene v skladu z javnim razpisom, v originalu in parafirane s strani ponudnika, s potrebnimi dokazili in prilogami v skladu z javnim razpisom.

4./2: Ponudba

Ponudba – obrazec je priloga javnega razpisa in mora biti izpolnjena, kot to določa javni razpis.

4./3: Dokazila o statusu ponudnika

- za pravne osebe: izpisek iz sodnega registra v katerem je ponudnik vpisan, ki ni starejši od 30 dni glede na dan oddaje ponudbe,
- za samostojne podjetnike posameznike: izpisek iz uradne evidence v kateri je ponudnik vpisan, ki ni starejši od 30 dni glede na dan oddaje ponudbe,
- za društva fotokopijo odločbe o vpisu v register društev,
- za fizične osebe: izjava, da bo izbrani ponudnik po prejemu sklepa o izbiri v roku 30 dni registriral ustrezno dejavnost;

4.14: Potrdila Finančne urada RS o plačanih davkih in prispevkih

- za pravne osebe, samostojne podjetnike in društva: potrdilo FURS o plačanih davkih in prispevkih, ki ni starejše od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe;

4.15: Dokazilo o finančni sposobnosti:

- za pravne osebe, samostojne podjetnike in društva: BON 2, ki ne sme biti starejši od 30 dni;

4.17: Opis ostale ponudbe

- opis programa oziroma dejavnosti zadošča na priloženem obrazcu.

4.18: Dokazilo o plačani varščini za resnost ponudbe

- dokazilo, da je ponudnik pred oddajo ponudbe plačal varščino.

5. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB

1. Oddaja ponudb

Ponudniki so dolžni predložiti ponudbe (vključno s potrdilom o plačani varščini za resnost ponudbe), v zaprti ovojnici z oznako »NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA« na naslov: Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen, najpozneje do **16. 5. 2017 do 15.00 ure**.

Na ovojnici mora biti naveden naziv in naslov ponudnika. Ponudbe lahko ponudniki v roku za oddajo ponudb oddajo po pošti ali osebno v sprejemni pisarni Občine Komen vsak delovni dan v času poslovnih ur.

2. Odpiranje ponudb

Javno odpiranje ponudb bo potekalo **17. 5. 2017 ob 16.00 uri** na naslovu: Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen, sejna soba.

6. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

1. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

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

MERILA	MOŽNE TOČKE
*Kvaliteta oz. zanimivost programa oziroma dejavnosti	15
Višina ponujene najemnine <ul style="list-style-type: none">- najemnina je višja od izhodiščne-vsakih 5 EUR (1 točka)- najemnina je enaka izhodiščni = 0	
Lastna vlaganja brez kompenzacije – vsakih 200 EUR =1 točka	

*kvaliteto oz. zanimivost programa bo komisija ocenila glede na potrebe posameznega programa oz. dejavnosti v kraju oz. občini

Za najugodnejšega ponudnika bo izbran ponudnik, ki bo izpolnjeval vse razpisne pogoje in dosegel najvišje število točk.

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

2. Izbira najugodnejšega ponudnika

Ponudniki bodo o izbranem najugodnejšem ponudniku obveščeni najkasneje v roku 8 dni od izbire najugodnejšega ponudnika.

Na podlagi sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika bo dolžan izbrani ponudnik v roku 15 dni od dneva poziva skleniti najemno pogodbo za najem poslovnega prostora v obliki notarsko izvršljivega zapisa. Stroške izvedbe notarsko izvršljivega zapisa nosi ponudnik. V kolikor ponudnik v 15 dneh ne pristopi k podpisu pogodbe, se bo štelo, da je od ponudbe odstopil v nasprotju s pogoji javnega razpisa, z vsemi posledicami v skladu z javnim razpisom.

V skladu z javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora v objektu Kulturnega doma Komen, na naslovu Komen 118, 6223 Komen v najem, z javnim zbiranjem ponudb, ki je bil objavljen na spletni strani <http://www.komen.si>, dne....., dajemo Občini Komen naslednjo

PONUDBO ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA V KOMNU

1. PODATKI O PONUDNIKU

Ime ponudnika	
Naslov ponudnika	
Poštna številka in pošta	
Matična številka	
Id.št. za DDV oz. davčna številka	
Številka transakcijskega računa	
Banka	
Telefon	
Mobilni telefon	
Naslov elektronske pošte	
Pooblaščen oseba za podpis najemne pogodbe – zakoniti zastopnik ponudnika	

Jamčim za točnost podatkov in soglašam, da Občina Komen uporabi, obdeluje in vodi evidence o teh podatkih za namen sklenitve pogodbe ter vseh postopkov v zvezi s tem najemom.

_____, dne _____

(ime in priimek)

(podpis)

2. MESEČNA NETO NAJEMNINA, DEJAVNOST, LASTNA VLAGANJA

1. Mesečna neto najemnina

Izjavljamo, da na dan podpisa (sklenitve) najemne pogodbe in na dan začetka veljavnosti najemne pogodbe, za nepremičnino, ki je predmet javnega razpisa, ponujamo neto mesečno najemnino (kot jo opredeljuje) javni razpis v višini: _____ EUR, z besedo: _____,

ki se bo po začetku veljavnosti najemne pogodbe usklajevala z indeksom cen življenjskih potrebščin, enkrat letno.

(merilo: najemnina je višja od izhodiščne – vsakih 5 EUR = 1 točka,

Najemnina je enaka izhodiščni = 0 točk)

2. Ponujamo naslednji program oz. dejavnost/i

(merilo: kvaliteta in zanimivost programa oz. dejavnosti = do 15 točk)

3. Lastna vlaganja brez kompenzacije

Predmet vlaganja	Višina vlaganja

(merilo: vsakih 200 EUR = 1 točka)

Izjavljam, da sem investicijska vlaganja iz točke 3. pripravljen financirati sam, brez kompenzacije z najemnino oziroma, da od najemodajalca ne bom zahteval povračilo vloženih sredstev za namene iz tabele točke 3.

3. VELJAVNOST PONUDBE

Predmetna ponudba velja 3 mesece po poteku roka za oddajo ponudbe v skladu z javnim razpisom.

4. IZJAVLJAM/O, DA:

- sem/smo seznanjen/i, da se v stavbi št. 153 na naslovu Komen 118, 6223 Komen, katere del je poslovni prostor, ki se daje v najem, odvijajo razne prireditve in druge dejavnosti,
- soglašam/o in sprejemam/o vse pogoje iz javnega razpisa.

_____, dne _____

(ime in priimek)

(podpis)

Priloge:

1. Dokazilo o pravnem statusu ponudnika
2. Potrdilo FURS o plačnih davkih in prispevkih
3. Dokazilo o finančni sposobnosti
4. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe