



Športni in mladinski center Piran, Fazan 5, 6320 Portorož, na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20, v nadaljevanju ZSPDSLS-1) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja naslednje

JAVNO ZBIRANJE PONUDB
ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA – PREHRAMBNEGA
GOSTINSKEGA OBRATA V NAJEM

1. PREDMET ODDAJE V NAJEM

Predmet oddaje v najem je poslovni prostor v prvem nadstropju stavbe »Jadralni center Portorož«, parc. št. 1593/8, k. o. 2630 Piran, ID dela stavbe: 2630-893-1 (le en del) ki v naravi predstavlja prehrambni gostinski obrat na naslovu Obala 6b, 6320 Portorož, v izmeri 95,92 m².

Prehrambni gostinski obrat se nahaja v prvem nadstropju stavbe »Jadralni center Portorož« in je v grafični prilogi označen s številkami 3-4 z rdečo barvo, v izmeri 95,92 m². Gostinski obrat ima teraso (del terase pod š. 13 iz grafične priloge, označen z rumeno barvo in sicer tisti del, ki se nahaja neposredno nasproti lokala, v izmeri 100,00 m²) z zunanjim stopniščem v souporabi. Najemnik bo imel v souporabi tudi dvigalo (označen s številko 2, modre barve), predprostor (številka 1, označen z zeleno barvo) in sanitarije s tuši v nadstropju (številka 5 in 6, označene z svetlo modro barvo). V souporabi z drugimi uporabniki stavbe je skupni vhod in hodnik v pritličju stavbe (prostor št. 1.1, označeno z rdečo barvo) ter skupne sanitarije za zunanje goste (označene s številkami 5, 6, 11, označene z rumeno barvo), ki se nahajajo v pritličju in so ločene za moške, ženske in invalide.

Izračunane površine iz grafične priloge so vzete iz projektne dokumentacije. Med površinami iz projekta in dejansko zgrajenimi površinami so lahko manjša odstopanja.

V pridobljenem gradbenem dovoljenju za stavbo Jadralni center Portorož je gostinski obrat klasificiran kot »gostilne, restavracije in točilnice (okrepčevalnica)«, šifra 12112 (CC-SI).

Najemnik ob najemu poslovnega prostora pridobi možnost souporabe skupnega parkirišča Jadralnega centa Portorož do največ 3 parkirnih mest. Najemnik bo lahko uporabljal maksimalno 3 parkirna mesta na skupnem parkirišču, v kolikor bodo parkirna mesta sploh prosta. Najemodajalec najemniku ne jamči, da bodo parkirna mesta vedno na razpolago, saj so v souporabi z ostalimi uporabniki Jadralnega centra Portorož.

Dostop s promenade do poslovnega prostora preko severnega zunanjega stopnišča je popolnoma neodvisen od delovanja preostalega objekta.



Namen oddaje poslovnega prostora je za prehrambni gostinski obrat. Prostori morajo biti namenjeni pripravi in strežbi tople hrane ter pijače in ne za točilnico, slaščičarno, kavarno, bar, bife, obrat za pripravo in dostavo jedi ter podobno.

Občina Piran je se prijavila na javni razpis za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacijah s projektom J.A.D.R.O. Projekt med drugim predvideva, da bo v gostinskem obratu Jadralnega centra Portorož na razpolago ponudba »okusni morje«, ki bo ponujal stalen menu z izborom lokalne in sezonske morske hrane.

V kolikor bo Občina Piran izbrana v javnem razpisu iz prejšnjega odstavka, mora biti v novo odprtem gostinskem obratu vzpostavljena kulinarična ponudba z lokalnimi sestavinami, izdelki in pridelki iz mediteranske Slovenije, predvsem tistimi, ki so ekološko certificiranimi ali imajo označbo geografskega porekla. Turistični produkt mora temeljiti tudi na gastronomskem delu ponudbe in promocije »okusov morja«. V nasprotnem primeru, pa navedeni pogoj glede ponudbe za najemnika ni obvezujoč.

Poslovni prostor je del Jadralnega centra Portorož. V Jadralnem centru športna društva izvajajo svoje programe, kot so npr. redna vadba jadranja, šole jadranja, trening kampe domačih in tujih jadrancev ter razne regate, zato mora biti program poslovnega prostora prilagojen tudi programu in uporabnikom Jadralnega centra Portorož. To pomeni, da bo izbrani ponudnik v dogovoru z jadralnimi društvi nudil tudi prehrano in pijačo za udeležence šol jadranja in trening kampov, poleg tega pa bo v sodelovanju z organizatorjem nudil prehrano in pijačo za udeležence regat, ki se izvajajo v Jadralnem centru Portorož. Regat je približno 10 na leto in trajajo v povprečju 2 do 3 dni. Največja regata je Velikonočna regata, kjer tekmuje preko 500 jadrancev razreda Optimist.

2. PONUDBENA CENA – NAJEMNINA

Najnižja ponudbena izhodiščna cena – najemnina za poslovni prostor znaša **1.266,60 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.

3. POSEBNI POGOJI ODDAJE V NAJEM

Športni in mladinski center 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 kriterijema je 60% za višino ponujene najemnine in 40% za vsebino programa, ki se bo ponujal v poslovnem prostoru.

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



Razmerje med kriteriji:

- 60% ali največ 60 točk za višino ponujene najemnine, merilo bo razmerje med ponujeno najemnino najugodnejšega ponudnika in ponujeno najemnino posameznega ponudnika;
- 40% ali največ 40 točk za program, ki se bo izvajal v poslovnem prostoru, merilo bo ocena strokovne komisije.

Kriterij A: višina najemnine

Komisija bo izračunala kriterij na podlagi formule:

Število točk = $A = C/D \times 60$ (zaokroženo na dve decimalni mesti)

C = ponujena najemnina ocenjevanega ponudnika v €/mesec

D = ponujena najemnina ponudnika, ki ponuja najvišjo najemnino v €/mesec

Kriterij B: vsebina ponudbe

Komisija oceni vsebino ponudbe po sledečih merilih, in sicer:

- kratka predstavitev dosedanje dejavnosti ponudnika (reference, dosežki, nagrade...) (do 10 točk);
- pestrost vsebine ponudbe in programa (do 30 točk).

4. POGOJI NAJEMA:

- Najemnik aktivno opravlja gostinsko dejavnost (priprava tople hrane in pijače) v zadnjih treh (3) letih v podobnem ali večjem poslovnem prostoru, kot je poslovni prostor, ki je predmet oddaje v najem.
- Poslovni prostor se oddaja za nedoločen čas.
- Poslovni prostor se oddaja v najem brez notranje opreme, izvedene so bile samo nujne strojne in elektro instalacije. Najemnik bo moral na svoje stroške poskrbeti za prezračevanje, ogrevanje in hlajenje prostora. Prav tako bo moral najemnik na svoje stroške poskrbeti za celotno notranjo opremo in naprave prehrabnega gostinskega obrata (potrebno je vgraditi točilni pult z vso opremo, v celoti opremiti kuhinjo vključno z napo, ter dobaviti vso ostalo potrebno opremo za obratovanje).
- Najemnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v poslovni prostor, niti ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj.
- Najemodajalec in najemnik se lahko po koncu najemnega razmerja dogovorita, da bo najemodajalec od najemnika odkupil notranjo opremo.
- Najemnik bo poleg najemnine dolžan plačevati obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj (tudi zavarovanje poslovnega prostora in dejavnosti) in druge stroške, ki bodo določeni v najemni pogodbi.
- 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.



- Najemnik bo moral za vsak poseg, ki presega redna vzdrževalna dela, pridobiti predhodno pisno soglasje najemodajalca.
- Najemnik bo moral prevzeti poslovni prostor najpozneje v roku 15 dni od obvestila najemodajalca, da je prostor izpraznjen in pripravljen na predajo ter ga pričeti uporabljati v roku treh (3) mesecev od dneva prevzema v posest (razen v primeru višje sile, kot je na primer epidemija), sicer se šteje, da je odstopil od pogodbe in nima pravice zahtevati vrnitve položene varščine za izpolnitev obveznosti po pogodbi.
- Najemnik mora opravljati dejavnost celo leto, z izjemo meseca januarja, za kar mora pridobiti soglasje najemodajalca.
- Najemnik bo moral na lastne stroške pridobiti vsa dovoljenja, ki so po veljavni zakonodaji potrebna za opravljanje zahtevane dejavnosti.
- Najemnik bo skrbel, da dejavnost ne bo hrupna in moteča za okoliške stanovalce in uporabnike Jadranskega centra Portorož, v skladu z določili veljavne zakonodaje.
- Najemnik bo moral pri uporabi poslovnega prostora upoštevati hišni red, požarno-varnostne predpise, predpise s področja varstva pri delu, kot tudi pisna in ustna navodila pooblaščenih oseb (najemodajalca ali pogodbenih izvajalcev), ki zadevajo varovanje objekta, prostorov in obiskovalcev.
- Vse obveznosti najemnika bodo pričele z dnem prevzema poslovnega prostora v posest, ne glede na to, kdaj bo pričel najemnik opravljati svojo dejavnost v poslovnem prostoru.
- Način in pravočasno plačilo mesečne najemnine predstavlja bistveno sestavino pogodbe.
- Najemnik mora dati pisno izjavo, da se strinja z vsemi pogoji iz razpisa.

5. POGOJI ZA ODDAJO PONUDBE IN VSEBINA PONUDBE

5.1. 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 Športnega in mladinskega centra Piran št. SI 56 0110 0600 8347 358, odprtega pri Upravi za javna plačila, Urad Koper, sklic SI00 2023-43. Potrdilo o plačilu varščine je potrebno priložiti k ponudbi. Rok za plačilo varščine je **10. 8. 2023, 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. Preostalim 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 in člani komisije 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 neskljeni 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.

5. 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 dosedanje dejavnosti, vsebine ponudbe in programa, ki ga bo izvajal 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 stanja za zadnje leto in bilanco uspeha za zadnje leto, obe na obrazcih AJ PES,
 - dokazilo o opravljanju gostinske dejavnosti (priprava tople hrane in pijače) v zadnjih treh (3) letih v podobnem ali večjem poslovnem prostoru, kot je poslovni prostor, ki je predmet oddaje v najem.



6. POSTOPEK JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Ponudbe, priskele po razpisnem roku in nepopolne ponudbe, bodo izločene ter se jih ne bo obravnavalo. Najemodajalec pisno pozove ponudnika k odpravi nepopolnosti le v primeru, da ima ponudnik neporavnane zapadle obveznosti do Občine Piran, Javnega podjetja Okolje Piran d.o.o. in Rižanskega vodovoda Koper. V kolikor najemodajalec ugotovi, da ima ponudnik neporavnane zapadle obveznosti, ga pisno pozove, da v petih (5) delovnih dneh le-te poravna. Če ponudnik po prejetem pisnem pozivu ne poravna zapadlih obveznosti, bo njegova ponudba izločena in se je 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 izključno 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.

Obveznost najemodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najvišjo mesečno najemnino ali katerikoli drugim ponudnikom, je izključena. Najemodajalec lahko brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti do sklenitve pravnega posla prekine začetni 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 Športnega in mladinskega centra Piran.

7. NAČIN ODDAJE JAVNE PONUDBE IN ROK ZA ODDAJO PONUDBE

Ponudbe z dokazili pošljejo ponudniki **PRIPOROČENO** ali prinesejo **OSEBNO** v zapečateni pisemski ovojnici na naslov: Športni in mladinski center Piran, Fazan 5, 6320 Portorož, z *obvezno* oznako na ovojnici »**PONUDBA ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA – PREHRAMBNEGA GOSTINSKEGA OBRATA V NAJEM - 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 **11. 8. 2023 do vključno 9.00 ure**. Pravočasne in popolne ponudbe bo obravnavala s strani direktorja 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.

8. IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Javno odpiranje ponudb bo potekalo dne **11. 8. 2023, ob 9.30 uri**, v prostorih Športnega in mladinskega centra Piran, Fazan 5, 6320 Portorož.

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 Športnega in mladinskega centra 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.

9. ROK VELJAVNOSTI PONUDBE

Rok vezanosti na dano ponudbo je do dne 11. 9. 2023.

10. JAVNA OBJAVA

Javna objava za javno zbiranje ponudb za oddajo v najem je objavljena na spletni strani Športnega in mladinskega centra Piran, od 21. 7. 2023 do 11. 8. 2023.

11. INFORMACIJE

Ogled nepremičnine bo možen po predhodnem dogovoru. Dodatne informacije o zbiranju ponudb in nepremičnini ter ogledu na kraju samem je mogoče dobiti na telefonski številki 041 724 205.

Št. 430-0006/2023.

Piran, 20. 7. 2023



Matjaž Ukmar
direktor