

Občina Radovljica, Gorenjska c. 19, 4240 Radovljica, na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Ur. l. RS 11/18, 79/18) ter v skladu z Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/18) objavlja

Javno zbiranje ponudb za oddajo nepremičnine – poslovnega prostora za izvajanje gostinske dejavnosti na kopališču v Radovljici

1. Naziv in sedež najemodajalca - organizatorja javnega zbiranja ponudb:

Občina Radovljica, Gorenjska c. 19, 4240 Radovljica, tel.: 04 537 23 00

2. Predmet oddaje v najem:

Delno opremljen poslovni prostor - restavracija s 50 sedišči - na kopališču v Radovljici. Restavracija se nahaja na jugovzhodni strani kopališča in je namenjena tako obiskovalcem kopališča, kot tudi zunanjim gostom. Stavba leži na parceli št. 154/3, k.o. 2157 – Predtrg.

Prostori, ki so predmet najema (na grafični prilogi označeni z rdečo barvo):

- gostinski lokal v izmeri 191,08 m² (L04)
- kuhinja v izmeri 30,87 m² (L05)
- shramba v izmeri 9,94 m² (L06)
- hodnik lokal v izmeri 8,41 m² (L10a)
- garderoba zaposleni v izmeri 2,8 m² (L10b)
- WC zaposleni v izmeri 2,15 m² (L10c)
- hodnik na teraso v izmeri 18,94 m² (L11)
- zunanja terasa v izmeri 173,19 m², površina za najem znaša 86,60 m².

Prostori, ki so v souporabi (na grafični prilogi označeni z zeleno barvo):

- hodnik s prehodnim bazenom v izmeri 6,18 m² (L07), površina za najem znaša 3,09 m²
- WC obiskovalci Ž in invalidi v izmeri 9,18 m² (L08), površina za najem znaša 4,59 m²
- WC obiskovalci M v izmeri 5,89 m² (L09), površina za najem znaša 2,95 m²
- vhod v izmeri 8,38 m² (L01), površina za najem znaša 4,19 m²
- stopnišče v izmeri 12,96 m² (L02), površina za najem znaša 6,48 m²
- prehodno dvigalo v izmeri 4,13 m² (L03), površina za najem znaša 2,07 m²

Površina za obračun najemnine znaša: 374,15 m².

Zgoraj navedene površine prostorov in oznake prostorov so povzete iz projektne dokumentacije. Prostori, ki so predmet najema, so zgrajeni na novo v okviru celotne rekonstrukcije kopališča Radovljica in v času objave tega javnega zbiranja ponudb niso v celoti dokončani. Uporabno dovoljenje za obratovanje poslovnega prostora še ni pridobljeno. Sanitarije, kuhinja in shramba se oddajajo v najem skupaj z opremo. Točilni pult v restavraciji bo dobavljen in izveden s strani najemodajalca. Ostalo potrebno opremo je dolžan zagotoviti najemnik sam in na svoje stroške, po predhodnem soglasju najemodajalca in projektanta.

Najemniku je dovoljena souporaba tudi drugih skupnih prostorov in zunanjih površin, ki so vezani na opravljanje gostinske dejavnosti, vse v dogovoru z najemodajalcem.

3. Izhodiščna cena mesečne najemnine brez obratovalnih in drugih stroškov, ki jih je dolžan plačevati najemnik, za poslovni prostor – restavracijo na kopališču v Radovljici znaša **1.830,00 EUR**. DDV se v skladu z veljavno zakonodajo ne obračunava.

Poslovni prostor se oddaja v najem za **določen čas 5 let**. V kolikor ima najemnik ob izteku veljavnosti najemne pogodbe plačane vse obveznosti iz naslova najemnega razmerja in obe pogodbeni stranki s tem soglašata, se najemno razmerje avtomatično **podaljša še za nadaljnjih 5 let**.

Najemnina se prične obračunavati, ko bo poslovni prostor pričel z obratovanjem, predvidoma z mesecem junijem 2023.

4. Pogoji za sodelovanje:

- v tem postopku javnega zbiranja ponudb lahko sodelujejo pravne in fizične osebe, ki imajo vsaj 3 leta registrirano dejavnost na področju gostinstva,
- ponudnik mora imeti poravnane vse zapadle obveznosti do Občine Radovljica in do zavodov, katerih ustanoviteljica je Občina Radovljica, sicer bo izločen iz nadaljnjega postopka,
- zoper ponudnika ni bil in ne sme biti uveden ali začel katerikoli od postopkov zaradi insolventnosti ali kateri izmed postopkov prisilnega prenehanja, sicer bo izločen iz nadaljnjega postopka,
- poslovni prostor se oddaja v najem izključno za opravljanje registrirane dejavnosti na področju gostinstva,
- ponudnik mora najkasneje do ponedeljka **6.3.2023** plačati **varščino v višini ene izhodiščne mesečne najemnine, ki znaša 1.830,00 EUR**. Varščino je potrebno nakazati na transakcijski račun Občine Radovljica, št. **SI56 0130 2010 0007 805, sklic: SI99**, z namenom: »plačilo varščine - javno zbiranje ponudb Restavracija kopališče Radovljica«. Plačana varščina bo uspelemu ponudniku vračunana v najemnino, in sicer tako, da se v primeru prekinitve najemne pogodbe najemnika na podlagi vplačane varščine oprosti plačila najemnine za zadnji mesec trajanja najemnega razmerja, v primeru da ima poravnane vse obveznosti do najemodajalca in v primeru, da na poslovnem prostoru in opremi ni nastala škoda zaradi njegove neprimerne uporabe. V primeru, da najemnik nima poravnanih vseh zapadlih obveznosti do najemodajalca oziroma da je na poslovnem prostoru ali opremi nastala škoda, mu varščina zapade na račun le-teh. Neuspehim ponudnikom bo varščina vrnjena brez obresti v roku 15 dni od dneva odpiranja ponudb;
- ponudnik sam nosi stroške v zvezi s pripravo ponudbe in kandidiranjem na tem razpisu;

- ponudnik mora izpolnjevati vse predpisane pogoje za izvajanje gostinske dejavnosti in v ta namen mora sam in na lastne stroške zagotoviti vsa potrebna dovoljenja;
- gostinsko osebje – zaposleni ali pogodbeni delavci – morajo izpolnjevati predpisane pogoje za opravljanje dela v gostinstvu;
- najemnik je dolžan redno plačevati najemnino in obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (oz. druge ustrezne dajatve) in druge stroške, za katere se stranki dogovorita z najemno pogodbo;
- najemnik se zavezuje po potrebi sodelovati v postopku pridobivanja uporabnega dovoljenja za restavracijo;
- najemnik je dolžan pričeti z izvajanjem gostinske dejavnosti po dogovoru z najemodajalcem, predvidoma v začetku meseca junija 2023;
- poslovni prostor se oddaja v najem po načelu »videno – najeto«. Oprema, ki jo bo zagotovil najemnik (v soglasju z najemodajalcem in projektantom) bo ostala njegova last;
- najemnik ni upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v poslovni prostor, niti ne more na tej podlagi pridobiti kakršnihkoli pravic;
- najemnik je dolžan spoštovati in promovirati opravljanje dejavnosti kopališča Radovljica in se vzdržati vseh dejanj, ki bi lahko kakorkoli povzročila motenje njegovega poslovanja;
- zaželeno je, da je najemnik skladno z dogovorom z najemodajalcem pripravljen sodelovati s Srednjo gostinsko in turistično šolo Radovljica na način, da v okviru danih možnosti in izkazanih potreb s strani šole, sprejme dijake na prakso v restavracijo in da vsaj 1x letno oz. skladno z dogovorom skupaj s šolo organizira promocijski dogodek.

5. V pisni ponudbi morajo ponudniki predložiti:

- izpisek iz ustreznih evidenc, iz katerega je jasno razvidno, da ima ponudnik vsaj 3 leta registrirano dejavnost na področju gostinstva (izpis AJPEŠ ali iz sodnega registra za pravne osebe oziroma priglasitveni list DURS za samostojne podjetnike);
- ponudbeno ceno mesečne najemnine za najem restavracije, ki ne sme biti nižja od izklicne cene mesečne najemnine, določene v 3. točki tega razpisa;
- dokazilo o plačilu varščine s priloženo celotno številko transakcijskega računa za primer vračila varščine;
- izjavo, da zoper ponudnika ni uveden ali začel kateri od postopkov zaradi insolventnosti ali kateri izmed postopkov prisilnega prenehanja;

- potrdilo DURS o plačanih davkih in prispevkih ponudnika, ki ni starejše od 15 dni;
- izjavo, da je ponudnik seznanjen z vsemi pogoji tega javnega zbiranja ponudb, ter da jih v celoti in brez pridržkov sprejema;
- izjava o vezanosti na dano ponudbo 60 dni od dneva, ko poteče rok za oddajo ponudbe.

Zaželeno je, da ponudnik v svoji ponudbi predstavi vizijo poslovanja restavracije na kopališču Radovljica, kar bo poleg ponujene cene prav tako merilo za izbiro ponudnika.

Ponudnik je dolžan spremljati spletne objave organizatorja javnega zbiranja ponudb, saj ta lahko objavi spremembe, ki jih je ponudnik pri pripravi ponudbe dolžan upoštevati. Skrajni rok za spremembo in dopolnitev razpisne dokumentacije je 3 dni pred rokom za oddajo ponudbe. V primeru večjih sprememb in dopolnitev razpisne dokumentacije bo organizator javnega zbiranja ponudb podaljšal rok za oddajo ponudbe.

Ponudba se šteje za popolno, če vsebuje vse navedene sestavine. Ponudnik, čigar ponudba vsebuje vse bistvene sestavine, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, bo pozvan k dopolnitvi le-te. Rok za dopolnitev ponudbe je 5 dni po prejemu poziva za dopolnitev. Nepopolne ponudbe, ki ne vsebujejo vseh bistvenih sestavin, bodo izločene iz nadaljnjega postopka.

6. Ponudniki morajo svoje ponudbe predložiti v zaprti ovojnici na naslov: Občina Radovljica, Gorenjska c. 19, 4240 Radovljica, z oznako: ponudba za najem nepremičnine, Restavracija na kopališču v Radovljici, NE ODPIRAJ. Rok: četrtek, 9.3.2023, do 9.00 ure. Upošteevane bodo samo ponudbe, ki bodo do navedenega roka prispele na naslov najemodajalca.

7. Javno odpiranje ponudb bo v četrtek, 9.3.2023 ob 10.00 uri v prostorih Občine Radovljica, Gorenjska cesta 19, Radovljica. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z osebnim dokumentom, oziroma pooblastilom ponudnika, kadar gre za pravne osebe.

Upošteevane bodo samo pravilne ponudbe in ponudbene cene, ki bodo enake ali višje od izhodiščne cene mesečne najemnine.

8. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika:

Največje možno število točk je sto (100). Izbran bo ponudnik, ki bo v skupnem seštevku zbral največje število točk po naslednjih dveh merilih:

- Višina mesečne najemnine: do 70 točk

Število točk se izračuna po formuli:

$$T = 70 \times C / C_{\max}$$

T = število točk

C_{max} = najvišja prejeta ponujena mesečna najemnina

C = ponujena najemnina ponudnika, ki se ocenjuje

- Predstavitev vizije poslovanja do 30 točk

Ponudnik, ki bo imel po oceni razpisne komisije najbolj izdelano vizijo poslovanja restavracije (kakšna bo ponudba, kako bi potekalo sodelovanje s kopališčem in Srednjo gostinsko in turistično šolo Radovljica) dobi 30 točk, preostali pa padajoče glede na oceno komisije 20, 10, in 0 točk.

V kolikor ponudnik vizije poslovanja ne bo predložil, bo ocenjen z 0 točkami.

9. Obravnava ponudb:

Pravočasno prispele ponudbe bo obravnavala razpisna komisija, ki bo vse ponudnike obvestila o izboru oziroma o nadaljevanju postopka izbire.

Izbrani ponudnik bo moral v 10 dneh po prejemu obvestila o izbiri skleniti najemno pogodbo, v nasprotnem primeru se šteje, da je odstopil od namere za sklenitev pravnega posla in se vplačana varščina zadrži, organizator pa lahko k podpisu najemne pogodbe pozove naslednjega najugodnejšega ponudnika.

V primeru, da dva ali več ponudnikov po opravljenem ocenjevanju zberejo enako število točk bo komisija z njimi opravila dodatna pogajanja.

10. Informacije in ogled poslovnega prostora:

Vsa dodatna pojasnila o pogojih javnega zbiranja ponudb in o poslovnem prostoru interesenti dobijo na sedežu najemodajalca, kontaktna oseba: Tanja Geltar (tel.: 04 537 23 19), vsak delovni dan med 9. in 11. uro, oziroma po elektronski pošti na naslovu: tanja.geltar@radovljica.si ali obcina.radovljica@radovljica.si

Ogled poslovnega prostora bo organiziran po predhodni najavi zainteresiranega ponudnika.

11. Najemodajalec oziroma Komisija za vodenje in nadzor postopka oddaje poslovnega prostora v najem, lahko postopek kadarkoli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi.

Številka: 4785-0004/2023

Datum: 16.2.2023

Občina Radovljica
Župan Ciril Globočnik l.r.