

**ZAVOD NOVO MESTO**

Novi trg 5
8000 Novo mesto

t: +386 (0)7 39 30 390
f: +386 (0)7 39 30 392
e: info.zavodnm@novomesto.si
w: www.znm.si

ŠTEVILKA: 533-60100/2020

DATUM: 7. SEPTEMBER 2020

Zavod Novo mesto, Novi trg 5, 8000 Novo mesto, na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018) v povezavi s 16. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO GOSTINSKEGA LOKALA V NAJEM

1. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb

Zavod Novo mesto, Novi trg 5, 8000 Novo mesto, upravljavec nepremičnine.

2. Opis predmeta, ki se oddaja v najem

Predmet oddaje v najem so poslovni prostori oziroma del le teh v 3. etaži stavbe št. 742 katastrska občina 1456 Novo mesto na naslovu Novi trg 5, 8000 Novo mesto (Kulturni center Janeza Trdine, v nadaljevanju KCJT) za namen oddaje v najem gostinskega lokala. Predmet najema so naslednji prostori:

- ✓ del avle v KCJT v skupni površini 227 m²
- ✓ servisni prostor za točilnim pultom v skupni površini 28 m²
- ✓ vip-lounge soba s skupno površino 33 m², ki jo je možno preurediti v skladiščni prostor,
- ✓ skladišče s skupno površino 21 m²,
- ✓ del terase pred KCJT s skupno površino 70 m²,

Predmet najema je tudi souporaba sanitarij v avli in souporaba enega parkirnega prostora za dostavo. Najemnina za parkirni prostor in sanitarije je všteta v najemnino za lokal.

Vse površine so specifikirane v skici (priloga 1), ki je sestavni del dokumentacije.

Skupna površina predmeta najema je **379 m²**.

Nepremičnine so v lasti Mestne občine Novo mesto in upravljanju Zavoda Novo mesto.

3. Oprema lokala

Gostinski lokal se oddaja v naslednjih elementih:

- prenovljeno tlakovanje v avli in na terasi,
- lesene obloge stropa, sten, leseni talni podesti in prireditveni oder,
- steklena fasadna stena v celotni dolžini pročelja z avtomatskimi dvokrilnimi drsnimi vrati in servisnimi vrati,
- stropna, stenska in talna svetila v celotnem interierju in terasi.

Gostinski lokal se oddaja brez gostinske opreme.

Oprema, potrebna za izvajanje gostinske dejavnosti, je nameščena v lokal in predmet odkupa od prejšnjega najemnika (višina odkupa je predmet poslovnega dogovora med prejšnjim in prihodnjim najemnikom):

- točilni pulti z vso opremo (kavomati, pomivalna korita, vitrine, ledomati, pomivalni stroji ...),
- hladilniki (vgradni in samostojni),
- drobn material (kozarci, posode ...),
- oprema notranjega in zunanjega interierja (stoli, mize, morebitna cvetlična korita in drugi dekorativni elementi),
- ozvočenje in predvajalniki za dnevno predvajanje glasbe.

Vsa premična gostinska oprema, ki je že nameščena ali jo bo najemnik postavil v lokalu, je njegova last.

Gostinski lokal se oddaja v najem za namen okrepčevalnica, bistro.

4. Izhodiščna cena - najemnina

Izhodiščna mesečna najemnina znaša **3,95 EUR/m² oz 1.500€**. Najemnina se bo obračunavala mesečno, za kar bo najemodajalec najemniku izstavil račun.

Izbrani ponudnik bo dolžan poleg najemnine kriti tudi:

- obratovalne stroške, ki odpadejo na predmetne poslovne prostore: stroške ogrevanja, stroške za vodo in kanalščino, stroške porabljene elektrike in priključne moči, stroške telefona v lokalu, stroške kableske televizije, televizije in radia v lokalu, ostale stroške, povezane z uporabo poslovnih prostorov, stroške urejanja okolice, stroške zavarovanja opreme, zavarovanje škodne odgovornosti, vzdrževanje inštalacij vodovoda, plina, elektrike ter ostalih energentov za potrebe najemnih prostorov, ki jih vzdržuje in upravlja najemodajalec, vključno z odštevalnimi števci,
- stroške čiščenja ter sanitarnega materiala v sanitarnih prostorih,
- stroške beljenja prostorov,
- sorazmerni del nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča ali drugega davka na nepremičnine,
- stroške odvoza komunalnih odpadkov,
- druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

5. Obdobje oddaje poslovnih prostorov v najem in vrsta pravnega posla

Najemna pogodba se sklepa za določen čas, in sicer za obdobje od **1. 10. 2020 do vključno 31. 9. 2025**.

6. Varščina:

Ponudniki morajo vplačati varščino v višini enomesečne izhodiščne najemnine na TRR SI56 0128 5603 0358 748, sklic: varščina lokal KCJT, in sicer do roka za oddajo ponudb. Potrdilo o vplačani varščini priložijo ponudbi, sicer se bo ponudba štela kot nepopolna in bo izločena iz nadaljnjega postopka.

Plačana varščina se uspelemu ponudniku brez obresti vračuna v najemnino, neuspešnim ponudnikom pa bo vrnjena brez obresti v roku 8 dni od izdaje obvestila o izbiri najugodnejšega ponudnika.

Zavod Novo mesto ima pravico zadržati varščino v primeru, da izbrani ponudnik:

- ne podpiše najemne pogodbe v roku 7 delovnih dni po prejemu obvestila o izbiri ali
- ne podpiše izjave, da ni povezana oseba, kot jo opredeljuje sedmi odstavek 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

7. Način in rok plačila najemnine:

Najemnina se prične zaračunavati z dnem obojestranskega podpisa pogodbe. Najemnik bo najemnino plačeval lastniku do 15. v mesecu za tekoči mesec na podlagi izstavljenega računa. Plačilo najemnine v za to določenem roku je bistvena sestavina najemne pogodbe.

8. Drugi pogoji:

Najemodajalec najete nepremičnine ne sme oddajati v podnajem.

Nepremičnina se najema po načelu videno - najeto.

Ponudbe lahko predložijo samostojni podjetniki in pravne osebe, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje gostinske dejavnosti. Ponudnik bo prilagodil poslovanje in obratovalni čas gostinskega lokala kulturno-umetniškemu programu, ki ga pripravlja najemodajalec. Režim prilagoditve obratovanja lokala se izvaja na podlagi kategorije dogodka (v prilogi).

Določila v zvezi z zakonodajo o požarnem redu in varstva pri delu za najete objekte ureja najemodajalec.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo 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 nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- 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.

9. Vsebina ponudbe:

Pisna ponudba za najem nepremičnine mora vsebovati:

- podatke o ponudniku s točnim naslovom, če je ponudnik fizična oseba;
- firmo in sedež ponudnika, če je ponudnik pravna oseba;
- EMŠO oz. matično številko ter davčno številko oz. ID številko za DDV;
- kontaktno telefonsko številko ponudnika;
- številko transakcijskega oziroma osebnega računa ponudnika, na katerega se vrne vplačana varščina v primeru neuspele ponudbe;
- ponujeno višino najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne;
- reference ponudnika (opis z dokazili dosedanjega poslovanja v gostinskih dejavnostih);
- kadrovski načrt (usposobljena in številčno zadovoljiva kadrovska struktura);
- navedba obratovalnega časa;
- pisno izjavo ponudnika, da ni v postopku prisilne poravnave, stečajnem postopku ali likvidacijskem postopku, da ni prenehal poslovati na podlagi sodne in druge prisilne odločbe ter da ima poravnane poslovne obveznosti;
- potrdilo o vplačani varščini;
- izpis iz sodnega registra, ki ne sme biti starejši od 30 dni in izkazuje dejansko stanje za pravne osebe oziroma priglasitveni list DURS in fotokopijo osebne izkaznice za samostojne podjetnike;
- dokazilo, da je ponudnik registriran za opravljanje gostinske dejavnosti;
- potrdilo o plačanih davkih in prispevkih (tuj državljan mora priložiti potrdilo, ki ga izdajo institucije v njegovi državi, ki so enakovredne institucijam, od katerih se zahteva potrdilo za slovenske državljane, kolikor takega potrdila ne more pridobiti, pa lastno izjavo, overjeno pri notarju, s katero pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja, da ima plačane davke in prispevke), pri čemer potrdilo ne sme biti starejše od 15 dni;
- potrdilo banke, da v zadnjih 6 (šestih) mesecih ponudnik ni imel blokade TRR (tuja pravna oseba mora predložiti potrdilo, ki jih izdajo institucije v njegovi državi, ki so enakovredne institucijam, od katerih se zahtevajo potrdila za slovenske pravne osebe, kolikor takega potrdila ne more pridobiti pa lastno izjavo, overjeno pri notarju, s katero pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja, da v zadnjih šestih mesecih ni imel blokade TRR);
- izjavo ponudnika, da je seznanjen in da se strinja s pogoji in navedbami v razpisu;
- potrdilo o opravljenem ogledu predmetne nepremičnine, ki jo izda najemodajalec;
- lastnoročni podpis ponudnika oziroma njegovega morebitnega zastopnika, v primeru, da je ponudnik pravna oseba, pa podpis osebe, pooblaščen za zastopanje in žig.

10. Rok za prejem ponudbe in rok vezanosti ponudnikov na dano ponudbo:

Pisne ponudbe v zaprti ovojnici s pripisom »Ne odpiraj – ponudba za najem gostinskega lokala v KC Janeza Trdine«, naj ponudniki oddajo v sprejemni pisarni ali pošljejo priporočeno na naslov: Zavod Novo mesto, Novi trg 5, 8000 Novo mesto. Na hrbtni strani morata biti navedena naziv in naslov pošiljatelja.

Razpis bo objavljen na spletni strani www.kcjt.si od 8. 9. 2020 do 15. 9. 2020.

Rok za zbiranje ponudb je do vključno **15. septembra 2020 do 15. ure.**

Ponudba mora biti veljavna najmanj 60 dni od oddaje ponudbe.

11. Odpiranje ponudb in izbira najugodnejšega ponudnika:

Odpiranje ponudb bo opravila komisija, ki jo bo imenoval direktor Zavoda Novo mesto, in sicer **16. septembra 2020 ob 10. uri** na sedežu Zavoda Novo mesto, Novi trg 5, 8000 Novo mesto.

Komisija bo na podlagi ponudb izbrala tri ponudnike, ki bodo organizatorju javnega zbiranja ponudb ponudili najvišjo najemnino za mesečni najem ponujene nepremičnine.

Komisija bo pri izboru končnega najemnika upoštevala naslednje kriterije:

- ponujena najemnina (70 točk),
- reference ponudnika (10 točk),
- kadrovski načrt (10 točk),
- predlog obratovalnega časa (10 točk).

Izbran bo ponudnik, ki bo izpolnjeval razpisne pogoje in ki bo dosegel najvišje skupno število točk.

V primeru, da dva ali več ponudnikov ponudijo enako ceno in izpolnjujejo tudi ostale kriterije, jih komisija pozove k pogajanju. Po zaključku postopka komisija predlaga končno odločitev zastopniku zavoda.

Ponudbe, ki bodo nižje od ponudbene cene, ali ki bodo prispele po preteku razpisnega roka, ali bodo v nasprotju s pogoji razpisa in ponudbe, za katere ne bo vplačana varščina, bodo izločene iz nadaljnega postopka. Komisija bo upoštevala samo tiste ponudbe, ki bodo enake ali višje od izhodiščne cene. Ponudbe, ki bodo prispele po roku za oddajo ponudb, bodo zapečatenе vrnjene ponudniku.

Najugodnejši ponudnik bo izbran najkasneje v roku 7 delovnih dni po izteku roka za zbiranje ponudb. Ponudniki bodo o izbiri obveščeni najpozneje v 7 delovnih dneh po sprejemu odločitve o izbiri najugodnejšega ponudnika. Izbrani ponudnik bo moral v roku 7 delovnih dni po prejemu obvestila skleniti najemno pogodbo, v nasprotnem primeru se šteje, da je odstopil od namere za sklenitev pravnega posla in se vplačana varščina zadrži, k podpisu pogodbe pa se pozove naslednjega najugodnejšega ponudnika. Pred sklenitvijo najemne pogodbe bo moral izbrani ponudnik podati pisno izjavo, da ni povezna oseba.

Organizator javnega zbiranja ponudb lahko ustavi postopek oddaje nepremičnine v najem do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom vrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

Ponudnik mora s podpisom pogodbe izpolniti vse pogoje razpisa in tudi zagotavljati vse storitve, ki jih je navedel v ponudbi.

12. Ogled nepremičnine in kontaktna oseba:

Ponudnik je dolžan opraviti ogled prostorov, ki so predmet najema in sicer pred oddajo zavezujoče ponudbe. Ogled nepremičnine je možen ob predhodni prijavi kontaktni osebi. Kontaktna oseba za podajo informacij o predmetu najema in v zvezi s prijavo in izvedbo javnega zbiranja ponudb ter ogled nepremičnine je Sandra Hrovat, ki je v poslovnem času dosegljiva na tel. št. 07 393 29 39 ali na e-naslovu sandra.hrovat@novomesto.si.



Aleš Makovac
direktor Zavoda Novo mesto