

Družba KOMUNALA, javno podjetje d.o.o., Kopališka ulica 2, 9000 Murska Sobota, na podlagi 52. člena v povezavi z 62. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti/ZSPDSLS-1/ (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2018 in 78/2023-ZDRR: v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in 19. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018, nadaljevanju: uredba) objavlja

NAMERO O SKLENITVI NEPOSREDNE POGODBE O ODDAJI GOSTINSKEGA LOKALA - OKREPČEVALNICA ZLATI DELFINČEK NA LETNEM KOPALIŠČU V MURSKI SOBOTI V NAJEM

1. NAZIV IN SEDEŽ LASTNIKA OZIROMA NAJEMODAJALCA, KI SKLEPA PRAVNI POSEL RAZPOLAGANJA

KOMUNALA, javno podjetje d.o.o., Kopališka ulica 2, 9000 Murska Sobota, matična številka 5067926000, ID za DDV: SI61364576 (v nadaljevanju tudi: najemodajalec)

2. OPIS PREDMETA NEPOSREDNE POGODBE

Predmet oddaje je gostinski lokal - Okrepčevalnica Zlati Delfinček s pripadajočimi objekti (v nadaljevanju: gostinski lokal), ki se nahaja v letnem kopališču v Murski Soboti, Kopališka ulica, Murska Sobota, stoječ na zemljišču s parc. št. 15/1, 15/2 in 18/1, vse k.o. Murska Sobota. Zemljiškoknjižna lastnica zemljišča, parc. št. 15/1, 15/2 in 18/1, vse k.o. Murska Sobota je Mestna občina Murska Sobota, medtem ko je na podlagi Pogodbe, št. 430-0024/2024-8 (173); Ešt. 185/2024 z dne 13.5.2024 upravljavec tega zemljišča s športnimi objekti (letno kopališče) za čas predvidoma od 15.6. do 15.9.2024, družba KOMUNALA, javno podjetje d.o.o., ki je tudi lastnik gostinskega lokala.

Gostinski lokal obsega:

- gostinski prostor (prostor za prodajo pijače in prostor za pripravo hrane) v izmeri 47,55 m²,
- prostor za zaposlene s sanitarijami in zunanje skladišče v izmeri 14,50 m².

H gostinskemu lokalu pripada zunanja pokrita terasa v izmeri 43,15 m².

Predmet oddaje je tudi BEACH bar v izmeri 66 m², nadstrešek Tabor v izmeri 41 m² in terasa ploščad v izmeri 245 m² in sanitarije za goste lokala in obiskovalce kopališča, ki se nahajajo ob gostinskem lokalu.

Gostinski lokal se lahko odda samo v celoti.

Gostinski lokal bo predan v najem z osnovno opremo v notranjih prostorih lokala in z mizami in stoli na terasah. Popis opreme se opravi z zapisnikom o predaji ob začetku in ob koncu najemnega razmerja.

Gostinski lokal ima vhod s Kopališke ulice, kjer je (z zunanje strani kopališča) dostop dovoljen skozi vrata z zvoncem za zaposlene, za dostavljavce blaga in za goste lokala, ki niso obiskovalci kopališča. Dostop do gostinskega lokala za obiskovalce kopališča (kopalce) in delavce upravljavca kopališča je z notranje strani kopališča oz. z bazenov.

Gostinski lokal s pripadajočimi objekti in površinami, navedenimi v tej točki se oddaja v najem za določen čas za čas obratovanja letnega kopališča v Murski Soboti, predvidoma do 15.9.2024.

Gostinski lokal se oddaja v najem po načelu videno – najeto.

3. POGOJI IN POSEBNOSTI PRAVNEGA POSLA

Ponudnik mora v sklopu gostinske ponudbe zagotoviti hladne in tople napitke, tako brezalkoholno in alkoholno pijačo ter ponudbo toplih jedi in sicer skozi celoten čas obratovanja letnega kopališča v Murski Soboti.

Za najem gostinskega lokala s pripadajočimi objekti in površinami, ki je predmet te namere, bo ponudnik najemodajalcu plačeval najemnino in sicer: 40% najemnine se plača ob sklenitvi najemne pogodbe, ostala razlika ponudbene najemnine pa v dveh mesečnih obrokih (prvi obrok v mesecu juliju 2024 in drugi obrok v mesecu avgustu 2024.) Najemnina pa v nobenem primeru ne vključuje stroške, ki so neposredno povezani z obratovanjem gostinskega lokala in drugih stroškov, katere dogovorita najemodajalec in najemnik s pogodbo. Stroški so prikazani v prilogi Delilnik stroškov, ki je tudi sestavni del najemne pogodbe in vsi ti stroški bremenijo najemnika. Stroški se najemniku zaračunajo enkrat mesečno za pretekli mesec z izdajo računa. Najemnik je račun dolžan plačati v 10 dneh od prejema računa, v primeru zamude plačila se najemniku zaračunajo zakonske zamudne obresti.

Splošni pogoji za sodelovanje:

- ponudnik mora biti registriran oz. imeti registrirano dejavnost na področju gostinstva, izkazati najmanj dve (2) letne izkušnje v gostinstvu (postrežba gostov ob mizah), imeti zaposlena najmanj dva kuharja in dva natakarja z ustrežno strokovno izobrazbo oz. za čas najema zaposlovati vso potrebno osebje za nemoteno opravljanje gostinske dejavnosti,
- ponudnik mora izkazati, da je sposoben zagotavljati HACCP standard,
- ponudnik mora na lastne stroške zagotavljati vso manjkajočo servirno in drugo opremo, potrebno za opravljanje gostinske dejavnosti, pod pogojem, da brez soglasja najemodajalca ne bo preurejal, vgrajeval ali odstranjeval že obstoječe opreme oz. elementov lokala,
- ponudnik mora nositi vse stroške, ki so neposredno povezani z obratovanjem gostinskega lokala in druge stroške, ki so povezani s funkcioniranjem lokala,
- ponudnik mora zagotavljati pripravo hladnih in toplih napitkov, zagotavljati ustrezni nabor brezalkoholnih in alkoholnih pijač, ter nabor toplih jedi, ves čas obratovanja kopališča,
- ponudnik mora zagotavljati red in čistočo prostorov ter površin, ki so predmet najema,

- ponudnik mora zagotavljati odpiralni čas gostinskega lokala za celotni čas obratovanja letnega kopališča in sicer vseh sedem dni v tednu, vsak dan med 9.00 in 20.00 uro. V primeru slabega vremena, ko letno kopališče ne bo obratovalo, lahko ponudnik zagotavlja obratovanje gostinskega lokala, vendar mora zagotoviti (s postavitvijo ograje oz. drugih elementov), da gostje lokala ne uporabljajo kopalnih in drugih površin, ki niso predmet najema. Ponudnik mora gostinske storitve zagotavljati tudi v primeru, če je na letnem kopališču s strani upravljavca kopališča organizirana določena športna ali druga zabavna prireditev.

Ostali pogoji:

- gostinski lokal se oddaja v najem izključno za opravljanje registrirane dejavnosti na področju gostinske ponudbe, za določen čas, za čas obratovanja letnega kopališča v Murski Soboti, predvidoma do 15.9.2024,
- ponudnik sam nosi stroške v zvezi s pripravo ponudbe in kandidiranjem na tej nameri,
- ponudnik mora izpolnjevati vse predpisane pogoje za opravljanje gostinske dejavnosti in v ta namen mora sam in na lastne stroške zagotoviti vsa potrebna dovoljenja,
- zaposleni delavci pri najemniku morajo izpolnjevati predpisane pogoje za opravljanje del v gostinskem lokalu,
- najemnik je dolžan redno plačevati najemnino in obratovalne stroške in druge stroške, za katere se dogovorita najemodajalec in najemnik s pogodbo,
- najemnik je dolžan v skladu s pogodbo oz. z dogovorom z najemodajalcem pričeti z opravljanjem gostinske dejavnosti,
- gostinski lokal se oddaja v najem z osnovno opremo po načelu videno - najeto,
- najemnik ni opravičen do povrnitve kakršnih koli vlaganj oz. do povračila stroškov, v primeru vgradnje ali uporabe opreme, ki jo sam zagotovi in je njegova last, prav tako ne more na tej podlagi pridobiti kakršnih koli pravic.

V prijavi na namero o sklenitvi neposredne pogodbe za oddajo gostinskega lokala v najem morajo ponudniki predložiti izpolnjene vse zahtevane obrazce iz te namere.

Z oddajo ponudbe se ponudnik zavezuje, da bo na zahtevo najemodajalca kadarkoli predložil vsa zahtevana dokazila, ki izkazujejo izpolnjevanje pogojev iz te točke namere.

4. ROK, OBLIKA IN POGOJI, POD KATERIMI SE PREDLOŽI PONUDBA

Interesenti za najem gostinskega lokala morajo posredovati svojo zavezujočo ponudbo s predložitvijo naslednjih obrazcev in dokazil:

- **Podatki o ponudniku (priloga A);**
- **Obrazec Ponudba (priloga B);**
- **Izjava ponudnika (priloga C);**
- **dokazilo o plačilu varščine.**

Ponudbo je potrebno poslati v zaprti ovojnici na naslov: KOMUNALA, javno podjetje d.o.o., Kopališka ulica 2, 9000 Murska Sobota. Na ovojnici mora biti naveden točen naziv in naslov ponudnika ter navedena oznaka: »ODDAJA GOSTINSKEGA LOKALA V NAJEM - ne odpiraj«

Šteje se, da je ponudba pravočasna, če je prispela na naslov iz prejšnjega odstavka do vključno 14. junija 2024 do 10.00 ure.

Ponudba ponudnika mora biti veljavna najmanj 30 dni od dneva odpiranja ponudb.

Ponudbi je potrebno priložiti dokazilo o vplačani varščini v višini najmanj 10% od izhodiščne cene najemnine brez davka.

Varščino se plača na transakcijski račun najemodajalca IBAN SI56 02340 0001 1260 725, odprt pri banki NLB d.d., s pripisom: »Varščina za najem gostinskega lokala«.

Ponudbe, ki bodo prispеле po razpisanem roku iz te namere (nepravočasne) in nepopolne (nepravilno izpolnjeni obrazci Ponudbe s sestavnimi deli in brez dokazila o vplačani varščini) bodo izločene iz postopka.

Odpiranje ponudb ne bo javno.

5. POGAJANJA OZIROMA NAČIN ODDAJE GOSTINSKEGA LOKALA V NAJEM

Če bo najemodajalec prejel več ponudb, bo izvedel pogajanja. V tem primeru bo najemodajalec ponudnike, najkasneje v roku treh (3) dni od roka za oddajo ponudb, po elektronski pošti, ki jo navede v ponudbi, povabil k oddaji končne najemnine v EUR brez DDV. Končna višina najemnine v fazi pogajanj ne sme biti nižja od prvotno ponujene. Če se ponudnik pogajanj ne bo udeležil, se smatra, da odstopa od interesa za najem. Odpiranje ponudb v fazi pogajanj ne bo javno.

Ponudnikom, ki s svojo ponudbo v postopku pogajanj ne bodo uspešni, se varščina brez obresti vrne v roku 10 dni po končanem postopku.

Varščina se zadrži in vračuna v najemnino v primeru sklenitve pogodbe s ponudnikom, ki bo ponudil popolno ponudbo z najvišjim zneskom ponudbene najemnine ali se zadrži, če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe ali, če ne plača del najemnine ob sklenitvi pogodbe. Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe ali ne plača del najemnine, ki je bistvena sestavina najemne pogodbe, ima najemodajalec pravico, da k sklenitvi pogodbe pod enakimi pogoji pozove naslednjega najugodnejšega ponudnika.

Izhodiščna cena najemnine znaša 5.000,00 EUR brez DDV.

6. NAČIN IN ROK PLAČILA NAJEMNINE

Del najemnine za najem gostinskega lokala, naveden v pogodbi, zmanjšan za znesek varščine, mora ponudnik plačati do 30.6.2024 z nakazilom na račun najemodajalca.

Plačilo dela najemnine v določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. Če ponudnik ne poravna dela najemnine v roku, kot je določeno v prejšnjem odstavku te namere, se šteje najemna pogodba za razvezano.

7. DODATNE INFORMACIJE

Vsa pojasnila in dodatne informacije v zvezi s to namero lahko zainteresirani dobijo na telefonski številki 02 521 37 57, vsak delovni dan med 8. in 12. uro.

Predmet najema si zainteresirani lahko posamično ogledajo, izključno po predhodni najavi na telefonsko številko 02 521 37 56.

8. USTAVITEV POSTOPKA

Najemodajalec si pridržuje pravico, da lahko postopek oddaje gostinskega lokala v najem, kadarkoli do sklenitve pravnega posla, ustavi brez obrazložitve in odškodninske odgovornosti, prav tako ni zavezan k sklenitvi pravnega posla s ponudnikom, ki ponudi najugodnejšo ponudbeno najemnino.

9. VRSTA PRAVNEGA POSLA IN OSTALI POGOJI

Postopek oddaje gostinskega lokala v najem, ki je predmet te namere se vodi v skladu z 52. in 62. členom ZSPDSLS-1 in 19. členom Uredbe.

Najemna pogodba se bo sklenila po načelu »videno – najeto«, zato morebitne reklamacije po sklenitvi pogodbe ne bodo upoštevane. Gostinski lokal s pripadajočimi objekti in površinami se oddaja v najem v stanju, v kakršnem je. Najemnik sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto predmeta oddaje v najem. Najemnik pa ne sme brez pisnega soglasja najemodajalca spreminjati, vgrajevati ali narediti kakršen koli poseg v obstoječi del objekta. Ob prenehanju najemnega razmerja je najemnik dolžan najemodajalcu najeti gostinski lokal predati v stanju kakršno je bilo ob prevzemu v najem.

Najemnik ne more predčasno odstopiti oz. odpovedati najemne pogodbe. V primeru, da bi najemnik od najemne pogodbe predčasno odstopil, je dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 5.000,00 EUR.

V primeru, da najemnik v času obratovanja kopališča ne zagotovi gostinke ponudbe je dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 100 EUR za vsak dan neobratovanja gostinskega lokala.

Ponudnik mora ponuditi najemnino najmanj v višini izhodiščnega zneska najemnine. Najemnina mora biti izražena v evrih. V nasprotnem primeru bo ponudba izločena kot nedopustna.

Gostinski lokal s pripadajočimi objekti in površinami bo najemniku predan v najem po sklenitvi najemne pogodbe in po plačilu dela zneska najemnine. Najemnik si mora za opravljanje gostinske dejavnosti priskrbeti vsa potrebna dovoljenja in v sklopu gostinske ponudbe zagotoviti pijačo in hrano, navedeno v tej nameri ves čas obratovanja letnega kopališča v Murski Soboti v letu 2024.

Pri razlagi vprašanj, ki s to namero niso posebej urejena, se uporabljajo določbe ZSPDSLS-1 in Uredbe.

Zap. št.: 05-080/2024-ZZ

V Murski Soboti, dne 24. 05. 2024

Direktor:

Tomislav ZRINSKI, univ.dipl.inž.grad.



Priloga:

- Podatki o ponudniku (priloga A)
- Obrazec Ponudba (priloga B)
- Izjava ponudnika (priloga C)
- Vzorec najemne pogodbe z delilnikom stroškov (priloga E)

