

**RAZPIS ZA ZBIRANJE PONUDB
ZA NAJEM TRGOVSKEGA OBJEKTA
»ADLEŠIČI«**

Kazalo vsebine

1.	Povabilo k oddaji ponudbe.....	1
1.1.	Pogoji za sodelovanje na razpisu.....	1
1.2.	Predmet najema.....	1
1.3.	Vrsta pravnega posla.....	1
1.4.	Cena in čas trajanja najema.....	2
1.5.	Drugi pogoji razpisa.....	2
2.	Opis nepremičnine.....	2
3.	Splošni pogoji najema.....	3
3.1.	Dovoljenja in soglasja pristojnih organov.....	3
3.2.	Najemnina, varščina in drugi stroški.....	3
3.3.	Vlaganja, uporaba in vzdrževanje.....	4
3.4.	Podnajem in spremembe.....	4
4.	Navodila za izdelavo ponudbe.....	4
4.1.	Vsebina ponudbe.....	5
5.	Oddaja in odpiranje ponudb.....	5
5.1.	Oddaja ponudb.....	5
5.2.	Odpiranje ponudb.....	5
6.	Izbira ponudnika.....	6
6.1.	Merila za razvrščanje ponudnikov.....	6
6.2.	Izločilni pogoji.....	6
7.	Izbira ponudnika in sklenitev najemne pogodbe.....	7
7.1.	Izbira najugodnejšega ponudnika.....	7
7.2.	Sklenitev pogodbe.....	7

Novo mesto, 6.2.2020



1. Povabilo k oddaji ponudbe

Organizator razpisa KZ Krka z.o.o. (v nadaljevanju najemodajalec/organizator) v skladu z veljavnimi predpisi Republike Slovenije, vabi s tem razpisom zainteresirane ponudnike da oddajo svojo ponudbo za najem trgovskega objekta »ADLEŠIČI«, na naslovu Adlešiči 13, 8341 Adlešiči, v skladu in pod pogoji kot to določa ta razpis.

Razpis je objavljen na spletni strani KZ Krka z.o.o. (<http://www.kz-krka.si>), v skrajšani obliki tudi na oglasnih deskah KZ Krka.

Vsak ponudnik si mora pred oddajo ponudbe ogledati predmet najema (trgovina). Ogled se izvede na lastne stroške. Podrobnejše informacije v zvezi s prijavo in izvedbo razpisa ter ogled prostora je možen po predhodnem dogovoru. Zainteresirani ponudniki lahko za dodatna pojasnila v zvezi z razpisom naslovijo na kontaktno osebo. Kontaktna oseba tega razpisa je g. Martin Kambič, e pošta martin.kambic@kz-krka.si, TEL 07/39 31 802, GSM 051 646 280.

1.1. Pogoji za sodelovanje na razpisu

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na razpisu, mora izpolniti vse pogoje za sodelovanje in predložiti ponudbo v vsebini in obliki, kot to določa razpis in je priloga razpisa. Komisija v sestavi Martin Kambič – predsednik, Vanja Potočar - članica in Robert Tomazin - član, v postopku izbire najugodnejšega ponudnika ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo izpolnili vseh pogojev za sodelovanje na razpisu in/ali ki ne bodo predložili ponudbe v vsebini in obliki, kot to določa razpis.

1.2. Predmet najema

Predmet najema je trgovski objekt »ADLEŠIČI«, na naslovu: Adlešiči 13, 8341 Adlešiči, in sicer nepremičnina ID znak: 5349/2, po podatkih GURS: stavba št. 20.

Najemnik bo od najemodajalca prevzel zaposlene, ki svoje delo na dan sklenitve najemne pogodbe opravljajo v predmetu najema, kar bosta stranki uredili s posebno pogodbo.

Trgovina ADLEŠIČI se nahaja v samostojnem objektu. Trgovina ADLEŠIČI je zasnovana kot kombinirana dejavnost (trgovina +bife) in sta locirana v pritličju objekta. Del bifeja je podaljšan v ograjeno teraso.

Trgovino ADLEŠIČI bo najemnik lahko prevzel v najem (rabo) po izpolnitvi vseh pogojev za začetek veljavnosti najemne pogodbe.

1.3. Vrsta pravnega posla

Predmet razpisa je oddaja trgovskega objekta v najem ob sočasnem prevzemu zaposlenih, ki svoje delo na dan sklenitve najemne pogodbe opravljajo na lokaciji »Trgovina ADLEŠIČI«.

1.4. Cena in čas trajanja najema

Izhodiščna cena mesečnega najema znaša 3,5 EUR/m² + stroški obratovanja. Končno ceno najema gostinskega lokala ponudi najemnik. Pogodba o najemu gostinskega lokala se sklepa za obdobje petih (5) let, predviden čas začetka najema 1.5.2020. Po preteku pogodbenega najema se lahko pogodba podaljša za naslednjih pet (5) let.

Najemnina se vsako leto v mesecu januarju uskladi s spremembo indeksa rasti cen življenjskih potrebščin v RS v prejšnjem letu.

1.5. Drugi pogoji razpisa

Na razpisu lahko sodelujejo – oddajo ponudbe za najem pravne in fizične osebe – samostojni podjetniki, ki imajo svoj sedež v Republiki Sloveniji. Ustreznost ponudnika in njegove ponudbe se preverja z merili navedenimi v teh razpisnih pogojih. Ponudnik nosi vse stroške priprave ponudbene dokumentacije in predložitve ponudbe. Najemodajalec ni odgovoren za te stroške v nobenem primeru, ne glede na potek in/ali izid razpisnega postopka.

2. Opis nepremičnine

Trgovina ADLEŠIČI se nahaja v samostojnem objektu. Trgovina ADLEŠIČI je zasnovana kot kombinirana dejavnost, in sicer trgovska dejavnost, pogodbeno pošta Adlešiči in bife.

Skupna funkcionalna površina Trgovine ADLEŠIČI znaša 277,42 m² in se oddaja kot celota.

Trenutni obratovalni čas trgovine in bifeja ADLEŠIČI je od ponedeljka do sobote, in sicer:

- od ponedeljka do petka 7.30- 18.00,
- v soboto 7.00 – 12.00.

Pogodbena pošta Adlešiči (poštna št. 8341) obratuje:

- ponedeljek, torek, četrtek, petek: 8.00 – 12.00,
- sreda 12.00 – 18.00,
- sobota 8.00 – 10.00.

Najemodajalec omogoča najemniku prosto oblikovanje obratovalnega časa. Izbrani ponudnik bo moral za programske vsebine, ki jih bo želel izvajati v najetih prostorih, pridobiti soglasje najemodajalca.

Trgovino ADLEŠIČI sestavljajo funkcionalni prostori v izmeri 277,42 m², in sicer:

- 1. KLET (59,7 m²):**
 - kotlovnica 17,83 m²
 - prostor za hrambo kurilnega olja 6,21 m²
 - hodnik s stopniščem 4,83 m²
 - skladišče v izmeri 7,08 m²

- skladišče v izmeri 23,73 m²
- 2. PRITLICIJE (132,87 m²):**
 - hodnik s stopniščem 18,20 m²
 - gostinski lokal - bar v izmeri 21,77 m²
 - zunanja nepokrita gostinska terasa 24,00 m²
 - skladišče v izmeri 26,00 m²
 - WC ženski 2,5 m²
 - WC moški 3,97 m²
 - samopostrežna trgovina 60,43 m²
- 3. NADSTROPJE (60,87 m²):**
 - sanitarije zaposleni 2,75m²
 - garderobe - zaposleni 3,84 m²
 - hodnik s stopniščem 11,08m²
 - pisarna v izmeri 10,34m²
 - ropotarnica 32,86 m²

Trgovina ADLEŠIČI bo izbranemu ponudniku oddana v najem z opremo, ki je v prostorih objekta. Poseben dogovor skleneta stranki glede zalog trgovskega blaga na lokaciji.

Gostinski lokal se oddajo po sistemu videno –najeto.

3. Splošni pogoji najema

Najemnik bo smel v poslovnem prostoru in v zunanjih prostorih opravljati trgovsko, poštno in gostinsko dejavnost.

3.1. Dovoljenja in soglasja pristojnih organov

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

3.2. Najemnina, varščina in drugi stroški

Najemnino in obratovalne stroške, ki se nanašajo na predmet najema, bo najemnik dolžan plačevati najemodajalcu mesečno, za vsak tekoči mesec veljavnosti najemne pogodbe.

Najemodajalec zahteva ob sklenitvi najemne pogodbe vplačilo varščine v višini treh (3) mesečnih najemnin.

Najemodajalec varščino vrne ob izteku najema, če:

- je nepremičnina v enakem stanju, kot ob začetku najemnega razmerja in
- so vse obveznosti najemnika v celoti poravnane.

3.3. Vlaganja, uporaba in vzdrževanje

Najemnik je dolžan izvajati vsa vlaganja v poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja. Za dejansko izvedbo vseh vlaganj v poslovni prostor, razen tekočega vzdrževanja, bo dolžan najemnik predhodno pridobiti pisno soglasje najemodajalca. V zvezi z izvajanjem vlaganj v poslovni prostor bo dolžan najemnik spoštovati vse veljavne gradbene in druge predpise. Vlaganja v poslovni prostor je dolžan zagotavljati (plačati) izključno najemnik in v nobenem primeru ne bremenijo najemodajalca. Najemodajalec najemniku ni dolžan povrniti nobenih vlaganj, vključno ne tistih, za katerih izvedbo je najemodajalec podal najemniku soglasje. Prepovedani so vsi posegi, ki bi spremenili zunanji videz objekta, uporabo skupnih prostorov ali delovanje vgrajenih instalacij in naprav v objektu. Dodatni elementi opreme objekta, ki jih bo najemnik namestil in uporabljal za obratovanje lokacije, morajo zadoščati vsem zakonskim predpisom za obratovanje trgovske in gostinske dejavnosti ter sanitarno-tehničnim pogojem. Najemnik lahko namesti dodatne elemente le ob soglasju najemodajalca. Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati poslovne prostore s skrbnostjo dobrega gospodarja. Vse stroške vzdrževanja plača (trpi) izključno najemnik.

3.4. Podnajem in spremembe

Najemnik ne sme oddati objekta (v celoti ali delno) v podnajem brez soglasja najemodajalca. V primeru, da najemnik odstopi od pogodbe pred njenim potekom, ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj, niti ne pridobi nikakršnih pravic na podlagi vlaganj v poslovnem prostoru.

4. Navodila za izdelavo ponudbe

Pri oddaji gostinskega lokala v najem, se bodo uporabljala določila Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/2007) in ostalih veljavnih predpisov Republike Slovenije.

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na razpisu, mora svojo ponudbo predložiti na obrazcih, ki so priloga in sestavni del razpisa, z vsemi razpisnimi dokazili in prilogami. Vsi dokumenti morajo biti podpisani s strani ponudnika oz. osebe, ki je zakoniti zastopnik ponudnika, datirani in žigosani. Priloge, ki so sestavni del ponudbe, so navedene poglavju **Vsebinska ponudbe**. Ponudbe morajo biti veljavne najmanj do sklenitve najemne pogodbe. Ponudba, ki velja krajši čas, bo izločena iz nadaljnjega postopka. Ponudnik sme oddano ponudbo spremeniti in/ali dopolniti ali umakniti pod pogojem, da o spremembi ali umiku pisno obvesti naročnika tako, da naročnik prejme obvestilo pred rokom, določenim za predložitev ponudb.

Pravočasno prispele ponudbe bo komisija pregledala in ocenila v skladu z razpisom. V primeru, če bi komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da je ponudba nepopolna, bo 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, ta ponudba v nadaljevanju postopka ne bo upoštevana.

O izbiri najugodnejšega ponudnika bodo ponudniki pisno obveščeni v roku 14 dni po zaključku razpisa.

Najemodajalec si pridružuje pravico, da z nobenim ponudnikom ne sklene najemno razmerje.

4.1. Vsebina ponudbe

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

- Priloga št. 1 – Ponudba (višina najemnine, opredelitev varščine, izjava o prevzemu zaposlenih)
- Priloga št. 2 - Registracija podjetja oz. izpis iz sodnega registra, ki ni starejši od 30 dni od roka oddaje ponudbe (pridobi ponudnik)
- Priloga št. 3 - potrdilo o solventnosti po transakcijskem računu za pravne osebe, ki ni starejše od 30 dni od roka oddaje ponudbe (pridobi ponudnik)
- Priloga št. 4 - Potrdilo Finančnega urada Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih, ki ni starejše od 30 dni od roka oddaje ponudbe (pridobi ponudnik)
- Priloga št. 5 - Reference ponudnika

Ponudba in priloge morajo biti izpolnjene v skladu z razpisom, v originalu, žigosane in na vsaki strani parafirane s strani zakonitega zastopnika ponudnika.

5. Oddaja in odpiranje ponudb

5.1. Oddaja ponudb

Ponudnik je dolžan zagotoviti, da njegova ponudba prispe/je dostavljena v zaprti ovojnici na naslov: KZ Krka z.o.o., Šentjernejska cesta 6, 8000 Novo mesto, **do 31.03.2020**.

Na kuverti (ovitek) mora biti napisano:

- naslov najemodajalca (KZ Krka z.o.o.),
- v levem spodnjem kotu oznaka »NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM TRGOVSKEGA OBJEKTA ADLEŠIČI«
- na hrbtni kuverte mora biti napisan naziv in naslov ponudnika, da mu je mogoče vrniti neodprto ponudbo, če je bila ponudba predložena nepravočasno.

Če kuverta ne bo označena po navedenih navodilih, najemodajalec ne prevzema nobene odgovornosti za morebitno izgubo takšne ponudbe in/ali njeno prezgodnje odpiranje.

5.2. Odpiranje ponudb

Postopek odpiranja ponudb ni javen. O izbiri najugodnejšega ponudnika bodo vsi ponudniki pisno obveščeni v roku 14 dni po zaključku razpisa.

6. Izbira ponudnika

6.1. Merila za razvrščanje ponudnikov

Izbor ponudnika se bo opravil na podlagi naslednjih meril:

1. Višina najemnine 40 %
2. Višina varščine ob sklenitvi najemne pogodbe 40 %
3. Reference ponudnika 20 % merila

Število točk se izračuna po naslednjih postavkah:

- **višine najemnine**, ki nudi v primerjavi z ostalimi ponudbami najvišjo ponudbeno vrednost, prejme največ točk, ponudba, katere skupna ponudbena vrednost je glede na ostale ponudbe najnižja, pa dobi najmanj točk. Najvišje možno število točk po tem merilu je 30 točk. Število točk se izračuna po formuli: $T_p = 30 \times (C_p / C_{max})$ kjer pomeni: T_p – število točk vrednotene ponudbe 30 – najvišje možno število točk C_{max} – najvišja ponudbena vrednost (cena) izmed vseh vrednotenih ponudb C_p – vrednost (cena) vrednotene ponudbe. Ponudnik mora v ponudbi (Priloga 01) navesti končno ceno v EUR brez DDV.
- **višine varščine**, ki nudi v primerjavi z ostalimi ponudbami najvišjo ponudbeno vrednost, prejme največ točk, ponudba, katere skupna ponudbena vrednost je glede na ostale ponudbe najnižja, pa dobi najmanj točk. Najvišje možno število točk po tem merilu je 30 točk. Število točk se izračuna po formuli: $T_p = 30 \times (C_p / C_{max})$ kjer pomeni: T_p – število točk vrednotene ponudbe 30 – najvišje možno število točk C_{max} – najvišja ponudbena vrednost (cena) izmed vseh vrednotenih ponudb C_p – vrednost (cena) vrednotene ponudbe. Ponudnik mora v ponudbi (Priloga št. 1) navesti končno varščino (št. mesečnih najemnin) v EUR brez DDV.
- **reference ponudnika**: reference se nanašajo na opis projektov / programov, ki jih je ponudnik izvajal v preteklosti. Reference ocenjuje komisija na osnovi diskrecijske pravice na način
 - 0 točk – ponudnik nima ustreznih/pričakovanih referenc
 - 15 točk – ponudnik ima ustrezne/pričakovane reference

V primeru enakovrednih ponudb se opravi dodatna pogajanja.

6.2. Izločilni pogoji

Izločilni pogoji so:

- če je imel ponudnik v zadnjih šestih (6) mesecih pred rokom za oddajo ponudb blokiran svoj transakcijski račun;
- če ima ponudnika neporavnane davke in prispevke, kar izhaja iz potrdila FURS.

7. Izbira ponudnika in sklenitev najemne pogodbe

7.1. Izbira najugodnejšega ponudnika

Ponudniki bodo o izbranem ponudniku obveščeni v roku 14 dni po poteku roka za oddajo ponudb. Najemodajalec si pridržuje pravico, da kadarkoli med razpisnim postopkom brez obrazložitve odstopi od razpisa in to brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti do kogarkoli oziroma, da ne izbere nobenega ponudnika in da izvede ponovni razpis. Najemodajalec ne odgovarja za morebitno škodo, ki bi utegnila nastati izbranemu ponudniku zaradi neskenitve pogodbe. Komisija bo ponudbe na podlagi zgoraj navedenih merilih ocenjevala samostojno, na podlagi prejetih ponudb, in na njeno odločitev ni možne pritožbe.

7.2. Sklenitev pogodbe

Na podlagi sklepa o izbiri ponudnika bo izbrani ponudnik v roku 8 dni po prejemu obvestila o izbiri dolžan skleniti pogodbo o najemu gostinskega lokala in pogodbe o prevzemu zaposlenih. V primeru, da tega ne stori, se šteje, da je ponudnik od pogodbe odstopil.

KZ Krka z.o.o.
mag. Robert TOMAZIN
direktor trženja

