

COMUNITA' AUTOGESTITA
DELLA NAZIONALITA' ITALIANA
DI ISOLA –
ITALIJANSKA SAMOUPRAVNA
NARODNA SKUPNOST – IZOLA
Piazza Manzioli 5, Manziolijev trg 5
6310 Izola – Isola

Številka.: 095Can 033/22-2

Datum: 4. 3. 2022

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju: ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št.11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) COMUNITA' AUTOGESTITA DELLA NAZIONALITA' ITALIANA DI ISOLA - ITALIJANSKA SAMOUPRAVNA NARODNA SKUPNOST – IZOLA s sedežem Manziolijev trg 5, 6310 Izola - Isola, ki jo zastopa predsednik Marko Gregorič (v nadaljevanju: ISNS) razpisuje

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA V LASTI ISNS IZ IZOLE V NAJEM

PREDMET ODDAJE V NAJEM

Predmet oddaje v najem z javnim zbiranjem ponudb je poslovni prostor “Caffè Manzioli”, ki se nahaja v pritličju Palače Manzioli, na naslovu Manziolijev trg 5, 6310 Izola – Isola (stavba št. 2626 878 stoječa na parceli 2626 1083/1) v izmeri 102,20 m² (izključna uporaba) in 16,10 m² skupnih prostorov namenjenih sanitarijam in garderobam za zaposlene v souporabi z ISNS, za gostinsko dejavnost – dejavnost kavarne.

Poslovni prostor je v uporabi.

Poslovni prostor ima uporabno dovoljenje.

Poslovni prostor ima lastne električne, vodovodne in plinske priključke.

Za ogled poslovnega prostora, ki je predmet oddaje, se lahko zainteresirani potencialni ponudniki dogovorijo s Tajništvom ISNS, in sicer ob predhodnem dogovoru na telefonski št. 05/6162-130 ali e-pošti segreteria.manzioli@comunitaitaliana.si (ga. Clio Diabaté).

Predmet oddaje se odda v najem za določen čas, in sicer za obdobje 5. ih let od sklenitve pogodbe.

Ponudba mora obsegati celotno razpisano obdobje, za vse prostore, ki so predmet tega razpisa.

Ponudnik mora ISNS dopustiti souporabo 16,10m² skupnih prostorov.

POGOJI PRIJAVE

Izklicna (minimalna) mesečna najemnina je 1.995,00 EUR.

Izklicna višina mesečne najemnine poslovnega prostora, ki je predmet javnega razpisa, je bila določena na podlagi cenitvenega poročila cenilca stvarnega premoženja in izvedenca gradbene stroke Petra Gorjanca, univ.dipl.inž.grad. z dne 13.10.2021 na podlagi 38. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Ker je poslovni prostor namenjen tudi kulturni dejavnosti in ker mora biti dejavnost v poslovnem prostoru skladna z razvojnim programom ISNS, se za ta javni razpis uporabljata tudi 3. odst. 62. člena in 2. odst. 64. člena ZSPDSLS-1

Na javni razpis se lahko prijavijo vse pravne in fizične osebe – samostojni podjetniki, ki imajo svoj sedež v Republiki Sloveniji ali drugi državi članici EU in EGP. Fizična oseba, ki še ni registrirana kot samostojni podjetnik posameznik, mora ob prijavi na razpis zagotoviti, da bo izvajala dejavnost kot samostojni podjetnik posameznik oziroma podati izjavo, da bo izbrani ponudnik po prejemu sklepa o izbiri, v roku 15 dni, registriral ustrezno dejavnost. Pravne in fizične osebe – samostojni podjetniki, ki imajo svoj sedež v drugi državi članici EU in EGP in ne morejo pridobiti takih listin, kot javni razpis zahteva od pravnih in fizičnih oseb – samostojnih podjetnikov, ki imajo sedež v Republiki Sloveniji, lahko predložijo listine od pristojnih organov in institucij v okviru pravne ureditve, ki po vsebini in namenu nadomeščajo listine, ki jih javni razpis zahteva od pravnih in fizičnih oseb – samostojnih podjetnikov, ki imajo sedež v Republiki Sloveniji.

Kot ponudniki na predmetnem javnem razpisu ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe iz 7. odst. 51. člena ZSPDSLS-1. Najugodnejši ponudnik, ki je fizična oseba oziroma s.p. oziroma zakoniti zastopnik ponudnika, ki je pravna oseba, mora najkasneje pred sklenitvijo najemne pogodbe podati pisno izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem v smislu, kot ga določa 7. odst. 51. člena ZSPDSLS-1, ki kot povezane osebe šteje:

- *fizično osebo, 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,*
- *fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,*
- *pravno osebo, 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.*

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem marec 2022

V kolikor se sestava komisije na dan odpiranja ponudb zaradi nepredvidenih okoliščin spremeni, poda komisija odločitev o izpolnjevanju pogojev za udeležbo na javnem razpisu ter o najugodnejšem ponudniku, po prejemu nove izjave najugodnejšega ponudnika ter po potrebi, ostalih sodelujočih v postopku.

Ponudnik mora ponudbo izdelati v italijanskem ali slovenskem jeziku.

OBVEZNE PRILOGE:

Prijava na javni razpis mora vsebovati naslednje podatke in dokazila:

- izpolnjen obrazec PONUDBE z jasnim opisom ponudbe – **PRILOGA 1**;
- fotokopijo odločbe o vpisu v register oziroma izpisek iz sodnega registra, obrtno dovoljenje oz. priglasitveni list, ki ni starejši od 8 dni glede na datum oddaje ponudbe; za fizične osebe pa fotokopija osebnega dokumenta;
- potrdilo Finančne uprave RS o poravnanih vseh davčnih obveznostih, ki ni starejše od 8 dni glede na datum oddaje ponudbe;
- izjavo o sprejemanju razpisnih pogojev – **PRILOGA 2**;
- izjavo o spoštovanju Pravilnika Manziolijske hiše – **PRILOGA 3**;
- potrdilo o aktivnem znanju italijanskega jezika s strani bodočega najemnika ali njegovega zastopnika, če bo bodoči najemnik pravna oseba;
- izjavo o zaposlovanju osebja, ki bo aktivno (pisno in ustno) znalo italijanski jezik – **PRILOGA 4**;
- dokazilo o vplačani varščini v višini 6 izklicnih najemnin (to je 11.970,00 EUR) v korist COMUNITA' AUTOGESTITA DELLA NAZIONALITA' ITALIANA DI ISOLA – ITALIJANSKA SAMOUPRAVNA NARODNA SKUPNOST – IZOLA, Manziolijev trg 5, 6310 Izola: TRR št: 01240-6490184797, s pripisom »vplačilo varščine za Caffè Manzioli»; podpisan in izpolnjen vzorec najemne pogodbe – **PRILOGA 5**;
- opis programa oz. dejavnosti, ki se bo v poslovnem prostoru odvijala in mora biti skladna z dejavnostjo Italijanske samoupravne narodne skupnosti;
- izjava o izkušnjah na področju gostinstva in z izvajanjem kulturnih programov z dokazili;
- dokazilo o finančni sposobnosti:
 - o za pravne osebe S.BON 1 (ali S.BON 1/P) s podatki in kazalniki za leto 2020
 - o za samostojne podjetnike posameznike: S.BON 1/SP s podatki in kazalniki za leto 2020;
- soglasje za obdelavo osebnih podatkov – **PRILOGA 6**;
- izjava o nepovezanih osebah iz 7. odst. 51. člena ZSPDLS-1 – **PRILOGA 7**.

Ponudniki morajo izpolniti vse pogoje določene v razpisu in razpisni dokumentaciji.

Izbrani ponudnik si mora pred začetkom obratovanja zagotoviti vsa potrebna dovoljenja za zakonito obratovanje.

POGOJI NAJEMA

V skladu z 2. točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (UI RS št. 13/11 – UPB3, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12 in 86/14) DDV v izklicni/minimalni ceni ni obračunan.

Ponudnik mora v odprtem razpisnem roku vplačati varščino v višini 6 izklicnih mesečnih najemnin v korist: **COMUNITA' AUTOGESTITA DELLA NAZIONALITA' ITALIANA DI ISOLA – ITALIJANSKA SAMOUPRAVNA NARODNA SKUPNOST – IZOLA**, Manziolijev trg 5, Izola, TRR št. 01240-6490184797 s pripisom »vplačilo varščine “Caffè Manzioli”«.

Vplačana varščina se bo pri izbranem ponudniku - najemniku koristila za plačilo morebitnih neplačanih obratovalnih in drugih stroškov ali najemnin, ostalim pa bo vrnjena v 30 dneh po opravljeni izbiri. V primeru, da izbrani najemnik odstopi od ponudbe ali v določenem roku ne podpiše najemne pogodbe, lahko ISNS zadrži varščino. V kolikor so ob prenehanju najemnega razmerja poravnane vse najemnine, obratovalni in drugi stroški, se vplačana varščina najemniku vrne.

Najemnina se bo plačevala mesečno, za prihodnji mesec. Najemnina za poslovni prostor se poravna v 8 dneh po izstavitvi računa, na račun ISNS. V kolikor najemnik najemnine ne bo plačal v roku, bo najemnik za čas zamude dolžan plačati ISNS še zakonske zamudne obresti za celotno obdobje zamude.

V primeru, da bo najemnik zamudil s plačilom najemnine v roku, ki bo dogovorjen z najemno pogodbo, ima ISNS pravico odstopiti od najemne pogodbe brez odpovednega roka.

Najemnika bremenijo vsi stroški pridobivanja ustreznih dovoljenj za obratovanje in poslovanje ter vse davčne dajatve. Vsi stroški obratovanja (poraba električne energije, poraba vode, poraba plina, telefonski stroški, odvoz smeti, stroški ogrevanja in hlajenja, stroški čiščenja in vzdrževanja prostorov, stroški rednega vzdrževanja, stroški zavarovanja in drugi stroški, povezani s poslovnim prostorom) so breme najemnika. Zavarovalne police, ki jih sklepa najemnik, morajo biti vinkulirane v korist ISNS.

Objekt je najemnik dolžan opremiti z lastnimi sredstvi. Poslovni prostor, ki je predmet tega razpisa, bo oddan v najem v stanju, v kakršnem je.

Najemnik ni upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v poslovni prostor, niti ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj, razen če se stranki pisno, pred začetkom vlaganj pisno ne dogovorita drugače.

Najemnik je dolžan poslovni prostor uporabljati in vzdrževati kot dober gospodar, pri čemer se bo moral najemnik zavezati uporabljati poslovne prostore samo za dejavnost, za katero je prostor namenjen. Poslovni prostor je najemnik dolžan vzdrževati tako, da predmet najema ne bo izgubljal vrednosti zaradi negospodarne in neskrbne uporabe ter, da bo poslovni prostor, ki je predmet najema, ves čas v dobrem in uporabnem stanju.

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem marec 2022

Najemnik mora dejavnost v najetem poslovnem prostoru opravljati skladno z vsemi veljavnimi predpisi.

Najemnik je dolžan spoštovati in upoštevati hišni red Manziolijeve hiše ter druga navodila upravljavca.

Najemnik ne sme v nobenem primeru poslovnega prostora (v celoti ali delno) oddati v podnajem.

Najemnik ne sme v nobenem primeru dovoliti uporabo najetih poslovnih prostorov drugim izvajalcem.

MERILA ZA OCENITEV PONUDB

Merila točkovanja za sestavo prednostnega seznama ponudnikov so:

	MERILA	Možne točke
1	Kvaliteta programa (program mora biti zasnovan na podlagi italijanske lokalne kulturne tradicije in v skladu z razvojnimi usmeritvami ISNS): <ul style="list-style-type: none">- raznolikost programa (do 10)- število prireditev (do 10)- ovrednotenje lokalne italijanske zgodovinske in kulturne dediščine (do 10)- pričakovana korist za Italijansko Narodno Skupnost (do 10)	do 40
2	Višina ponujene najemnine: <ul style="list-style-type: none">- najemnina je višja od izhodiščne, – vsakih 20 EUR več = 1 točka- najemnina je enaka izhodiščni = 0 točk- najemnina je nižja od izhodiščne, – vsakih 20 EUR manj = - (minus) 1 točka	
3.1	do 6 mesecev - izkušenj na področju gostinstva in kulturnih programov ter pozitivni računovodski izkazi	0
3.2	od 6 mesecev do 1 leta - izkušenj na področju gostinstva in kulturnih programov ter pozitivni računovodski izkazi	10
3.3	od 1 do 3 leta - izkušenj na področju gostinstva in kulturnih programov ter pozitivni računovodski izkazi	20
3.4	3 leta in več - izkušenj na področju gostinstva in kulturnih programov ter pozitivni računovodski izkazi	30

Poslovni prostor se odda v najem ponudniku z največjim številom zbranih točk. V primeru, da dva ali več ponudnikov, doseže isto število točk, komisija opravi z njimi dodatna pogajanja.

Sestavni del najemne pogodbe bo tudi določilo o sankcijah za morebitno kršitev pogodbeno dogovorjenih obveznosti najemnika, s katerimi bo zagotovljeno uresničevanje razvojnega programa ISNS in gospodarnost oddaje v najem.

NAVODILA ZA PRIPRAVO PRIJAVE:

Prijava na javni razpis mora biti izdelana izključno na obrazcih, ki so sestavni del tega razpisa. Prijava mora vsebovati izpolnjen obrazec prijave/ponudbe z vsemi zahtevanimi podatki in dokazili.

Prepozne prijave, nepopolne prijave, prijave ponudnikov, ki imajo do Republike Slovenije neporavnane obveznosti in prijave ponudnikov ki ne izkazujejo pozitivnih finančnih izkazov, ne bodo upoštevane. Ponudbe morajo biti veljavne do vključno 60 dni od dneva zaključka razpisnega roka.

ROK IN NAČIN PREDLOŽITVE PRIJAV/PONUDB

Predlagatelji morajo prijavo/ponudbo oddati bodisi po pošti kot priporočeno pošiljko najpozneje do 24. 3. 2022 (datum poštnega žiga) na naslov **COMUNITA' AUTOGESTITA DELLA NAZIONALITA' ITALIANA DI ISOLA – ITALIJANSKA SAMOUPRAVNA NARODNA SKUPNOST – IZOLA**, Manziolijev trg 5, 6310 Izola - Isola ali pa jo osebno dostaviti v času uradnih ur v sprejemno pisarno ISNS. Ponudbe morajo biti v zaprti ovojnici z oznako **»JAVNI RAZPIS – NE ODPIRAJ, PONUDBA ZA POSLOVNI PROSTOR CAFFÈ MANZIOLI«**.

Na hrbtne strani ovitka mora biti naveden naziv in naslov prijavitelja.

Nepravočasne in nepravilno označene prijave/ponudbe bodo izločene in po končanem postopku odpiranja prijav/ponudb neodprte vrnjene prijavitelju/ponudniku.

DATUM ODPIRANJA IN VSEBINA PRIJAV/PONUDB

Odpiranje ponudb bo javno. Prispele ponudbe bo obravnavala komisija za oddajo nepremičnega premoženja v najem (v nadaljevanju komisija), imenovana s sklepom sveta ISNS št. 111/18-22 z dne 16. 2. 2022. Sklep je podpisan s strani zakonitega zastopnika ISNS, Marka Gregoriča in je objavljen na uradni spletni strani ISNS www.comunitaitaliana.si.

Javno odpiranje ponudb se bo opravilo dne 28. 3. 2022 od 17.00 ure dalje v knjižnici »Domenico Lovisato« v Manziolijevi Palači (I. nadstropje), na naslovu Manziolijev trg 5, 6310 Izola.

Ponudbe se bodo odpirale in obravnavale po vrstnem redu, po katerem so bile predložene. Na odpiranju ponudb bo komisija ugotavljala popolnost le-teh glede na zahtevana dokazila. Nepravočasnih in nepopolnih ponudb komisija ne bo upoštevala.

Po javnem odpiranju ponudb bo komisija nadaljevala svoje delo z ocenjevanjem ponudb na seji zaprti za javnost.

IZID RAZPISA

Zakoniti zastopnik ISNS, gospod Marko Gregorič, po prejemu zapisnika komisije, izda sklep o izboru najemnika, ki ga vroči vsem ponudnikom. Ponudniki bodo s sklepom o izbiri obveščeni najkasneje v roku pet (5) dni po izdelavi prednostnega seznama.

Z izbranim ponudnikom bo sklenjena najemna pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri. Če izbrani ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku, bo ISNS sklenila pogodbo z naslednjim najugodnejšim ponudnikom. Najemna pogodba bo sklenjena v obliki notarskega zapisa, in sicer za določen čas 5 let od sklenitve pogodbe. Stroške notarskega zapisa plača najemnik.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe bo moral organizator javnega zbiranja ponudb pridobiti še soglasje Sveta ISNS.

DRUGI POGOJI JAVNEGA RAZPISA

ISNS si pridržuje pravico, da, ne glede na ostala določila javnega razpisa, brez katerih koli posledic zase in/ali za kogarkoli:

- do sklenitve pravnega posla lahko ustavi postopek oddaje nepremičnine, pri čemer se ponudnikom povrne varščina in izkazani stroški za prevzem razpisne dokumentacije,
- kot najugodnejšega ponudnika po Javnem zbiranju ponudb ne izbere nobenega od ponudnikov,
- kadarkoli popravi in/ali dopolni predlog najemne pogodbe v prilogi Javnega zbiranja ponudb in posledično ta popravljen/ali dopolnjen predlog najemne pogodbe postane priloga Javnega zbiranja ponudb, namesto prejšnjega,
- po prejemu ponudb se lahko s ponudniki izvede dodatna pogajanja.

O neuspelem javnem zbiranju ponudb se obvesti ponudnike v osmih (8) dneh od odpiranja prispelih ponudb.

RAZPISNA DOKUMENTACIJA:

Razpisna dokumentacija je od dneva objave do izteka roka za oddajo prijav/ponudb dosegljiva na spletni strani ISNS, www.comunitaitaliana.si

Zainteresirani ponudniki jo lahko v času uradnih ur dvignejo tudi v pisarni ISNS, Manziolijev trg 5, 6310 Izola.

Dodatne informacije v zvezi z razpisom dobijo zainteresirani v času uradnih ur po telefonu 05/6162130 ali po e-pošti segreteria.manzioli@comunitaitaliana.si - pri strokovni sodelavki Clio Diabaté.

Številka : 095Can 033/22_2

Datum: 4. 3. 2022

predsednik Marko Gregorič

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem marec 2022