

Družba Sava Turizem d.d., Dunajska 152, 1000 Ljubljana, objavlja

JAVNO ZBIRANJE ZAVEZUJOČIH PONUDB
ZA ODDAJO GOSTINSKEGA OBRATA V NAJEM_ Restavracija Panorama na Bledu

Uvod

Razpis se izvaja z namenom oddaje navedenega lokala za izvajanje gostinske dejavnosti.

Družba Sava Turizem d.d. izvaja predmetni razpis z namenom, da zainteresirani subjekti na način in pod pogoji iz te razpisne dokumentacije zagotovijo obratovanje lokala v okviru predpisanih pogojev.

Predmet najema je natančneje opredeljen v nadaljevanju razpisne dokumentacije.

1. Povabilo k oddaji ponudbe

V razpisni dokumentaciji za oddajo ponudb za sklenitev najemne pogodbe je navedena nepremičnina in objekt za katerega se bo sklepalo najemno razmerje, namen oddaje, izhodiščna najemnina, stanje nepremične, podatki o tem, da in kako mora najemnik objekte vzdrževati, čas trajanja najemnine, pogodba in minimalni pogoji, ki jih mora najemnik izpolnjevati.

Ponudba mora biti veljavna do vključno 3 mesece od prejetja ponudbe.

Družba Sava Turizem d.d. si pridržuje pravico, da lahko kadarkoli ustavi postopek in ne sklene najemne pogodbe, pri čemer ponudnikom ni dolžna povrniti stroškov, ki so s tem nastali.

2. Naziv in sedež najemodajalca:

Sava Turizem d.d., Dunajska cesta 152, 1000 Ljubljana, matična št. 5301971000, ID št. za DDV SI 53667409.

3. Opis predmeta najema:

Predmet najema je:

- Gostinski obrat, ki se nahaja na naslovu Cesta svobode 12, 4269 Bled, zemljiškoknjižni podatki 788/21 k.o. Želeče stavba št. 15;

Lokal ima skupno izmero cca. 453,70 m² notranjih zaprtih površin, 214 m² delno pokrite terase ter 111 m² odprte terase.

WC - M + Ž	35
WC - invalid	3,7
Hodnik pred WC	10
Vhod v bistro	17
Restavracija Panorama	278
Vodja strežbe	8
Kuhinja, pomivalnica Panorama	90
Stopnišče	12
Terasa - obstoječa; delno pokrita	214
Terasa - razgledna	111

Vse navedeno je označeno na tlorisnem posnetku notranjega obrata in terase v prilogi .

Morebitna odstopanja v dejanski površini predmeta razpisa niso razlog za spremembo najemne pogodbe .

ID ZNAK PARCELA ali DEL STAVBE	Parc. št.	Katastrska občina	Dejanska raba	Velikost (m ²)
15	788/21	ŽELEČE	Turistična dejavnost Grand Hotel Toplice	5693
Skupaj				

Opis infrastrukture ter opreme:

a. Opis prostora: Lokal RESTAVRACIJA PANORAMA je del Grand Hotela Toplice, vendar ga je možno fizično ločiti z vgradnjo dodatnih vrat na stopnišču iz kuhinje. Notranjost lokala za goste je enovit prostor z dolgim točilnim pultom in panoramskimi okni s pogledom na Blejsko jezero in grad. V nadaljevanju se lokal s premično steno navezuje na tri konferenčne dvorane, ki so lahko ločene ali se združijo v eno samo dvorano – konferenčne dvorane niso predmet najema, jih pa lahko najemnik najame za posamezne dogodke, če so razpoložljive. Lokal ima dva vhoda – enega iz terase in enega iz ceste. V lokalu so moške in ženske sanitarije za goste, ter sanitarije za invalida, ni pa posebnih sanitarij za zaposlene (trenutno so v okviru garderob zaposlenih v GH Toplice). Poleg kuhinje in pomivalnice je v okviru lokala še hladilnica ter pisarna za vodjo, možno pa je k lokalu priključiti še dva dodatna pomožna prostora za suho skladišče blaga in inventarja.

b. Opis terase: Lokal ima veliko teraso, ki je razdeljena na 4 dele – malo pokrito teraso iz katere je vhod iz glavne restavracije, pokrito teraso pred glavnim vhodom v lokal, ki je senčena z jadri in deloma s tendo ter razgledno teraso, razdeljeno na dva dela, ki je v preteklosti nismo uporabljali za gostinsko ponudbo.

c. Sanitarije: Moške in ženske sanitarije za goste, sanitarije za invalida.

d. Opis in organizacija infrastrukturnih priključkov z načinom obračunavanja:

Lokal nima ločenih števecov, zato bo potrebno način obračunavanja reševati z odštevalnimi števci oz. pavšali.

Hladilna komora je vezana na centralni hladilni sistem glavne kuhinje GHT.

- Električna: Možno je montirati ločena odštevna števca za kuhinjo in restavracijo posebej.
- Voda: STV in hladna voda ni možno montirati števec, ker so vodi razvejani tudi po prostorih GHT. Za obračun se določi pavšal.
- Ogrevanje: Za ogrevanje sta dve veji, na kateri je možno dograditi toplotna števca.
- Plin: Možno montirati števec porabe.
- Priključna moč elektrike: Elektro omara za restavracijo ima priključno moč cca 3 x 63A, omara za kuhinjo pa 3 x 130A.
- Voda: DA
- Kanalščina: Obračun na osnovi porabe vode.
- Hlajenje z opisom kapacitete: DA, centralni klimat na strehi objekta. Dodatne kapacitete niso na voljo.
- Ogrevanje z opisom kapacitete: DA, daljinsko ogrevanje dobavitelj Petrol. Dodatne kapacitete niso na voljo.
- Prezračevanje / klimat / napa/ odvod: Da
- Tv , internet , wifi: V domeni najemnika.
- Odvoz smeti: Urejeno. Glede obračuna se določi pavšal.
- Požarna varnost: Urejeno skladno z zakonodajo.
- Pregled delovne opreme: Potrebno izvesti s strani najemnika.
- Meritve elektro inštalacij: Potrebno izvesti s strani najemnika.
- Požarni elaborat: Urejeno, skladno z zakonodajo, potrebno po ponovno preveriti zaradi fizične ločitve lokala od GH Toplice.
- Obveznosti vezane na varstvo pri delu: Skladno z zakonodajo.
- Zavarovanje objekta in inventarja: Objekt je zavarovan, ostala zavarovanja so v domeni najemnika.
- Opis premične in nepremične opreme s kosovnico: V priponki.

e. Način in režim dostopa: Dostop je možen preko obeh vhodov, dostop preko dostavne rampe ni možen, ker se ga ne da ločiti od GH Toplic.

Zainteresirani ponudniki lahko naslovijo pisna vprašanja v zvezi z razpisom na elektronski naslov luka.stepancic@sava.si do vključno 5 dni do izteka razpisnega roka.

Nepremičnino, ki je predmet najema si je mogoče ogledati po predhodni pisni najavi na gornji naslov.

Fotografije predmeta najema:





GURS skica predmeta najema:



4. Mesečna najemnina

Najemnina se enkrat letno usklajuje z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin. V primeru nespremenjenega ali negativnega indeksa ostane najemnina nespremenjena.

Rok plačila najemnine bo 15 dni od izdaje računa. Račun bo izstavljen do vsakega 10. v mesecu za tekoči mesec. V primeru zamude s plačilom bo najemnejemalec plačal tudi zakonske zamudne obresti po zakonsko določeni obrestni meri.

Najemnina je na podlagi 2. odstavka 44. člena po ZDDV-1 oproščena DDV.

V kolikor bo najemnejemalec zavezanec za DDV se bosta pogodbeni stranki v pogodbi dogovorili, o obračunavanju DDV od najemnine po 45.členu Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 10/10 s spremembami; odslej ZDDV-1).

5. Pogoji najema:

5.1.

Predmet najema se oddaja v najem za določen čas od 2 do 4 let z možnostjo podaljšanja pogodbe o najemu.

Najemnejemalec bo lahko v predmetu najema opravljal izključno dejavnost a-la-carte restavracije višjega cenovnega razreda. V ponudbi ni dovoljena prodaja blejske kremšnite in sladoleda drugih dobaviteljev (obvezna prodaja kremšnit in sladoleda najemodajalca).

Minimalna osnovna ponudba zajema ponudbo hladnih in toplih predjedi, glavnih jedi in sladic, tudi za vegetarijance in vegane.

Osebe mora biti urejeno in enotno oblečeno - temne hlače, bela majica, predpasnik z logotipom/imenom lokala (najemodajalec potrdi predlog uniform - izgleda najemnika).

Najemnejemalec predmet najema vzame v najem v obstoječem stanju.

Najemnejemalec ne sme spremeniti dejavnosti, ki se opravlja v predmetu najema ali oddati predmet najema v podnajem.

Lokal mora obvezno obratovati najmanj 10 mesecev na leto in sicer od 12.00 do 21.00 ure.

Najemnik je dolžan poskrbeti za red lokala po končanem obratovalnem času na način, da se v okviru predmeta najema ne dogaja vandalizem, hrup ali kakršna koli druga nedovoljena dejavnost. Prav tako je dolžan poskrbeti za vso morebitno škodo, smeti, vandalizem, ki jo gosti povzročijo med ali po obratovanju lokala.

Najemnik mora lastniku dovoliti izvajanje morebitnih investicijskih ali vzdrževalnih dela na objektu, če bi bilo to nujno zaradi obnove celotne stavbe ali zaradi preprečitve nastajanja večje škode.

5.2.

Najemjemalec bo dolžan, poleg najemnine, plačevati vse poslovne stroške, ki so vezani na uporabo predmeta najema oziroma izvajanje dejavnosti (npr. stroške dobave električne energije za izvajanje, stroški vode, odvoza smeti, telefon, stroške fizičnega varovanja ter druge morebitne stroške, povezane z izvajanjem dejavnosti) in stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča/davka na nepremičnine.

Najemjemalec bo dolžan odpadke sortirati (papir – razrez škatel in povezava v svežnje, steklovino, plastiko in ostali odpadki) in jih ločeno odlagati v za odpadke namenjen kontejner.

5.3.

Najemjemalec bo moral v predmetu najema zagotavljati primerno opremo in skrbeti za urejenost predmeta najema.

S prevzemom predmeta najema v najem se najemjemalec zaveže, da bo izvedel vsa investicijska in vzdrževalna dela dogovorjena med najemodajalcem in najemjemalecem. Minimalni obseg investicijskih del je določen s strani najemodajalca in zajema: ureditev vseh odštevalnih števecv in ureditev dodatnih vrat za razmejitev lokala z GH Toplice, ter izvedba drugih morebitnih zahtev za zadostitev sanitarnim predpisom in požarni varnosti, ter zakonskim zahtevam.

Najemjemalec sme preurediti predmet najema le na podlagi predhodnega pisnega soglasja najemodajalca. Najemjemalec je dolžan pred kakršnokoli preureditvijo najemodajalcu predložiti dokumentacijo o vrsti in obsegu predvidenih del.

Za preureditev inštalacij mora najemjemalec pridobiti ustrezna potrdila glede varnosti in jih skupaj z načrtom izvedbe del izročiti najemodajalcu.

Najemjemalec ima pravico opravljati nadzor nad urejenostjo predmeta najema. V primeru, da najemodajalec ne ohranja urejenost okolice, ne vzdržuje predmeta najema oz. opravlja dejavnost v obliki, ki škodujejo ugledu ter povzročajo materialno škodo najemodajalcu, ima najemodajalec pravico takoj odstopiti od pogodbe o najemu in v primeru investicijskih vlaganj ni dolžan povrniti sredstev, ki so bila vložena. V primeru večje škode se le ta pokriva iz naslova varščine.

Obveščanje lastnika: Najemnik mora lastnika obvestiti v vsakem primeru in mu omogočiti ogled, ko je posest motena, je objekt / prostor poškodovan, je objekt / prostor ogrožen.

Obveznost plačila najemnine in urejanje razmerij po preteku najema: Plačilo pogodbeno določene najemnine. Po preteku najemnega razmerja je najemnik dolžen izročiti najemo dajalcu v izključno uporabo. Najemnik mora predmet najema izročiti v stanju, ki ob upoštevanju redne obrabe v celoti funkcionalen in primeren za nadaljnje obratovanje. Stanje predmeta mora biti primerljivo s takšnim, kakršno se na splošno pričakuje pri redni uporabi in rednem vzdrževanju, ki je v celoti na strani najemnika.

Po prenehanju najema bo najemnik predmet najema izročil v roku najpozneje 15 dni, urejen, vzdrževan in prost vseh stvari, ki niso predmet najema.

5.4.

Zavezujočo ponudbo za najem predmeta najema lahko podajo pravne in fizične osebe, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje dejavnosti.

Ob zavezujoči ponudbi je ponudnik dolžan plačati varščino za resnost ponudbe v višini 300 EUR na TRR IBAN SI56 0700 0000 0004 455 odprt pri **Gorenjski banki d.d.** prejemniku Sava Turizem d.d., Dunajska cesta 152, 1000 Ljubljana. V primeru, da bo ponudnik izbran se znesek 300,00 EUR upošteva pri najemnini. V primeru, da ponudnik ne bo izbran, mu bo vplačana varščina brezobrestno vrnjena na njegov račun v roku 7 dni od pisnega obvestila o neizbranosti.

Nepremičnine bodo oddane v najem ponudniku, za katerega bo imenovana komisija s strani najemodajalca ugotovila, da je podal najugodnejšo ponudbo za najem, upošteva je spodnje kriterije:

- ponudil najvišjo najemnino
- pripravil najboljši investicijski načrt za predmet najema
- pripravil najboljši načrt vzdrževanja predmeta najema
- predstavil najboljšo strategijo razvoja
- pripravil najboljši predlog sodelovanja z najemodajalcem.

5.5.

Če izbran najemodajalec ne sklene pogodbo v roku, ki ga določi najemodajalec, se šteje, da je najemodajalec od najema odstopil in ima najemodajalec pravico zadržati vplačano varščino za resnost ponudbe v višini 300 EUR.

5.6.

Najemodajalec bo dolžan, za zavarovanje plačil svojih obveznosti, najemodajalcu, najkasneje v roku 8 dni od sklenitve najemne pogodbe, izročiti overjeno izvršnico v višini treh mesečnih najemnin z vključenim DDV-jem. Najemodajalec je dolžan, pred overitvijo izvršnice, izvršnico predložiti v pregled najemodajalcu.

Najemodajalec si pridržuje pravico izvršnico unovčiti v primeru zamude plačila obveznosti s strani najemodajalca.

Zaradi zavarovanja pravilne izpolnitve obveznosti v skladu s pogodbo bo najemodajalec ob sklenitvi pogodbe dolžan plačati najemodajalcu varščino v višini treh mesečnih najemnin z vključenim DDV-jem kot garancijo, da bo redno plačeval najemnino kot tudi vse ostale funkcionalne stroške in za poplačilo morebitne škode, ki bi jo povzročil najemodajalec najemodajalcu. Plačilo varščine bo bistvena sestavina posla – navedeno pomeni, da je v primeru, da varščina ne bo plačana bo najemna pogodba avtomatično razvezana.

V primeru, da najemnina in/ali vsi ostali funkcionalni stroški ne bi bili redno plačani, jih lahko poravnava najemodajalec iz varščine.

Varščino bo najemodajalec, v kolikor ne bo pred tem uporabljena za poplačilo po zgoraj navedenem namenu, vrnil najemodajalcu v roku 15 (petnajst) dni po poteku najemnega razmerja in opravljeni primopredaji predmeta najema najemodajalcu.

5.7.

Najemodajalec si pridržuje pravico, da na podlagi tega razpisa:

1. Sklene pogodbo, s katerim koli izmed ponudnikov, ne glede na ponujeno višino najemnine ali druge pogoje posamezne ponudbe.
2. Da ne sklene pogodbe z nobenim izmed ponudnikov.
3. Izvesti pogajanja s posameznimi potencialnimi ponudniki glede najemnine in ostalih postavk ponudbe.

Najemodajalec nima nikakršnih obveznosti do potencialnih ponudnikov, ki niso izbrani in jim ne priznava nikakršnih stroškov v zvezi z izdelavo ponudbe in v zvezi s sodelovanjem na tem razpisu. Najemodajalec ne odgovarja za kakršnokoli škodo, ki bi ponudniku nastala zaradi ne-sklenitve pogodbe.

5.8.

Najemna pogodba bo sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, stroške sklenitve najemne pogodbe v obliki notarskega zapisa nosi najemodajalec.

6. Pogoji za udeležbo

Ponudba za najem mora vsebovati:

- a) Podatke o ponudniku, naziv, naslov, matična. št., davčna št. in št. TRR
- b) Ponudbo oz. ponujeno zavezujočo mesečno najemnino brez DDV
- c) Potrdilo o vplačani varščini za resnost ponudbe
- d) Izjavo o sprejemu pogojev javnega zbiranja ponudb
- e) Izjavo o vezanosti na dano ponudbo 3 mesece od dneva odpiranja ponudb
- f) Podroben predlog investicijskih vlaganj (obvezno vključuje minimalne pogoje iz razpisa) z opredeljenimi časovnicami ter višino sredstev, ki bodo vložena
- g) Predlog letnega investicijskega vzdrževanja
- h) Predlog razvoja
- i) Predlog sodelovanja z najemodajalcem
- j) Izjava o sposobnosti (da proti ponudniku ni začel postopek stečaja, likvidacije ali prisilne poravnave, da je ponudnik registriran pri pristojnem organu za izvajanje dejavnosti, ki mu omogoča izvajanje dejavnosti skladno z razpisno dokumentacijo, da noben od ponudnikovih transakcijskih računov ni bil blokiran v obdobju zadnjih 6 mesecev)
- k) Potrdilo pristojnega davčne organa o plačanih davkih in prispevkih

7. Oddaja ponudbe:

Ponudbi morajo biti priložene vse zahtevane priloge in obrazci. Vsi obrazci morajo biti podpisani, datirani in žigosani.

Ponudniki morajo pisno zavezujočo ponudbo z vsemi prilogami poslati po pošti ali dostaviti osebno, v zaprti ovojnici, na naslov: Sava Turizem d.d., Cankarjeva cesta 6, Bled 4260, z oznako » Ne odpiraj – ponudba najema lokala Panorama Bled«.

Rok za predložitev ponudb je do 7.2.2025 do 16 ure.

8. Dodatne informacije

Vse dodatne informacije o pogojih najema in ogledu predmeta najema bo posredoval g. Luka Stepančič,

tel.št. 041 657 569, e- mail luka.stepancic@sava.si

V Ljubljani, dne 17.1.2025

Sava Turizem d.d.