

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

JAVNO ZBIRANJE ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA ODDAJO TREH TRGOVSKIH LOKALOV NA BLEDU V NAJEM

Razpis se izvaja z namenom oddaje treh lokalov na Bledu za izvajanje trgovske 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 lokalov.

Predmeti najema so natančneje opredeljeni v nadaljevanju razpisne dokumentacije.

Zainteresirani subjekti lahko oddajo ponudbo tudi samo za enega od lokalov, ki so na voljo.

1. Povabilo k oddaji ponudbe

V razpisni dokumentaciji za oddajo ponudb za sklenitev najemne pogodbe so navedene nepremičnine za katere se bo sklepalo najemno razmerje, namen oddaje, stanje posamezne nepremičnine, podatki o tem, da in kako mora najemnik objekt vzdrževati, čas trajanja najema in minimalni pogoji, ki jih mora najemnik izpolnjevati.

Ponudba mora biti veljavna do vključno 2 meseca od dneva odpiranja ponudb to je do 10.3.2024.

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 predmetov najema:

PREDMET NAJEMA ŠT. 1 – trgovski lokal 45,50 m² v pritličju Hotela Park

Predmet najema je nepremičnina na parceli št. 777/0 in 782/0, katastrska občina 2191 - Žaleče, ki v naravi predstavlja neopremljen poslovni prostor v pritlični etaži hotela Park z ID stavbe: 2191-240/1, vhod s Cesta svobode 15, Bled, v izmeri **45,50 m²** (v lokalu se trenutno opravlja dejavnost trgovine na drobno s tekstilnimi izdelki in obutvijo blagovne znamke **Kathmandu**).

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

Obstoječi lokal se oddaja v celoti neopremljen, oprema je last trenutnega najemnika. Lokal ima sanitarije za potrebe zaposlenih.

Infrastrukturni priključki z načinom obračunavanja

- stroški **ogrevanja in hlajenja prostora** se obračunajo na osnovi kvadrature najetega prostora v primerjavi s skupno kvadraturu zgradb hotel Park in Kazina, ki znaša 19.241,10 m², kar pomeni da se najemniku zaračuna 0,24% mesečnega računa dobavitelja energije (Petrol d.d.)
- stroški **vode in kanalščine** so vključeni v najemnino;
- stroške **električne energije** plačuje najemjemalec neposredno dobavitelju energije na osnovi porabe po lastnem števcu;
- stroški **odvoza smeti (komunale)** so vključeni v najemnino.

Stroški nadomestila za stavbno zemljišče so v breme najemjemaleca in jih plačuje direktno Občini Bled.

Sava Turizem d.d., Dunajska cesta 152, SI-1000 Ljubljana, Slovenija, EU | +386 (0)2 512 22 00 | info@sava.si | www.sava-hotels-resorts.com

ID št. za DDV: SI53667409 · Matična št. 5301971000 · Transakcijski računi: IBAN SI56 3000 0000 2042 662 pri Sberbank d.d., IBAN SI56 0400 1004 8990 712 pri Novi KBM d.d., IBAN SI56 0700 0000 0004 455 pri Gorenjski banki d.d., IBAN SI56 3300 0000 5173 583 pri Addiko Bank d.d. · Vpis v sodnem registru Okrožnega sodišča v Kranju · Osnovni kapital: 56.490.170,54 EUR.
VAT no.: SI53667409 · Company reg. no. 5301971000 · Bank accounts: IBAN SI56 3000 0000 2042 662 Sberbank d.d., IBAN SI56 0400 1004 8990 712 Nova KBM d.d., IBAN SI56 0700 0000 0004 455 Gorenjska banka d.d., IBAN SI56 3300 0000 5173 583 Addiko Bank d.d. · Entered into the court register at the Distric Court in Kranj · Share capital: 56.490.170,54 EUR.

Najemjemalec plačuje vse preostale **poslovne stroške**, ki so vezani na uporabo poslovnega prostora oziroma izvajanje dejavnosti (kot naprimer stroški telefona, interneta, fizičnega varovanja in drugi morebitni stroški, povezani z izvajanjem dejavnosti) neposredno dobaviteljem.

Način in režim dostopa: Dostop v lokal je možen skozi glavni vhod, iz Ceste svobode od koder je možna tudi dostava, skladno z režimom Občine Bled, ki velja za Promenado (do 12 ure); lokal nima možnosti parkiranja.

Najemnik prostora mora sam poskrbeti, da so njegovi zaposleni seznanjeni s požarnim redom in da se jih usposobi za VPD ter določiti odgovorne osebe za gašenje začetnih požarov in izvajanje evakuacije.



PREDMET NAJEMA ŠT. 2 – trgovski lokal 90 m² pritličju Hotela Trst

Predmet najema je neopremljen poslovni prostor v pritlični etaži Hotela Trst z vhodom na promenado v skupni izmeri 90 m² z ID št.: 2191-20/2, na nepremičninah parc. št. 787/9 k.o. 2191 Želeče, (ID 2191-20/2), ki v naravi predstavljajo hotel Trst na Bledu, na naslovu Cesta Svobode 19a in sestoji iz poslovnega prostora, skladišča in sanitarij (v lokalu se trenutno opravlja dejavnost second hand in vintage trgovine na drobno s tekstilnimi izdelki in obutvijo).

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

Obstoječi lokal se oddaja v celoti neopremljen, oprema je last trenutnega najemnika.

Infrastrukturni priključki z načinom obračunavanja

- stroški **ogrevanja in hlajenja prostora** se obračunajo na osnovi kvadrature najetega prostora v primerjavi s skupno kvadraturu v hotelu Trst v skupni izmeri 1.651,40 m². Najemniku se zaračuna pripadajoči **5,45 %** delež za poslovni prostor mesečnega računa dobavitelja energije (Petrol d.d.).
- stroške **električne energije** plačuje najemjemalec najemodajalcu na osnovi porabe po odštevalnem števcu;
- stroški **odvoza smeti (komunale)** so vključeni v najemnino;
- stroški **vode in kanalščine** so vključeni v najemnino;

Stroški **nadomestila za stavbno zemljišče** so v breme najemjemalca in jih plačuje direktno Občini Bled.

Najemjemalec plačuje vse preostale **poslovne stroške**, ki so vezani na uporabo poslovnega prostora oziroma izvajanje dejavnosti (kot naprimer stroški telefona, interneta, fizičnega varovanja in drugi morebitni stroški, povezani z izvajanjem dejavnosti) neposredno dobaviteljem.

Način in režim dostopa: Dostop v lokal je možen skozi glavni vhod, iz Ceste svobode. Lokal nima možnosti parkiranja.

Najemnik prostora mora sam poskrbeti, da so njegovi zaposleni seznanjeni s požarnim redom in da se jih usposobi za VPD ter določiti odgovorne osebe za gašenje začetnih požarov in izvajanje evakuacije.



PREDMET NAJEMA ŠT. 3 – trgovski lokal v pritličju Hotela Trst

Predmet najema je neopremljen poslovni prostor v pritlični etaži Hotela Trst z vhodom na promenado v skupni izmeri 36,90 m² z ID št.: 2191-20/2, na nepremičninah parc. št. 787/9 k.o. 2191 Želeče, (ID 2191-20/2), ki v naravi predstavljajo hotel Trst na Bledu, na naslovu Cesta Svobode 19a , ki sestoji iz poslovnega prostora, skladišča in sanitarij. Lokal je trenutno neoddan, je neopremljen in je potreben adaptacije. Morebitna odstopanja v dejanski površini predmeta razpisa niso razlog za spremembo najemne pogodbe .

Infrastrukturalni priključki z načinom obračunavanja

- stroški **ogrevanja in hlajenja prostora** se obračunajo na osnovi kvadrature najetega prostora v primerjavi s skupno kvadraturu v hotelu Trst v skupni izmeri 1.651,40 m². Najemniku se zaračuna pripadajoči **2%** delež za poslovni prostor mesečnega računa dobavitelja energije (Petrol d.d.);
- stroške **električne energije** najemnik plačuje na osnovi mesečnega obračuna za omrežnino in porabljeno energijo po števcu številka 7094, ki je skupen za lokal najemjemalca in sosednji lokal (trenutno Zlatarna Laurus); Poslovni prostor ima nameščen odštevalni števec in plača premo-sorazmerni del računa, glede na mesečno porabo;

- stroški **odvoza smeti (komunale)** so vključeni v najemnino;
stroški **vode in kanalščine** so vključeni v najemnino;

Stroški **nadomestila za stavbno zemljišče** so v breme najemnejmalca in jih plačuje direktno Občini Bled.

Najemnejmalec plačuje vse preostale **poslovne stroške**, ki so vezani na uporabo poslovnega prostora oziroma izvajanje dejavnosti (kot naprimer stroški telefona, interneta, fizičnega varovanja in drugi morebitni stroški, povezani z izvajanjem dejavnosti) neposredno dobaviteljem.

Način in režim dostopa: Dostop v lokal je možen skozi glavni vhod, iz Ceste svobode. Lokal nima možnosti parkiranja.

Najemnik prostora mora sam poskrbeti, da so njegovi zaposleni seznanjeni s požarnim redom in da se jih usposobi za VPD ter določiti odgovorne osebe za gašenje začetnih požarov in izvajanje evakuacije.



4. Dodatna vprašanja in možnost ogleda

Zainteresirani ponudniki lahko naslovijo pisna vprašanja v zvezi z razpisom na elektronski naslov tajnistvo.bled@sava.si do vključno 5 dni do izteka razpisnega roka (to je do 5.12.2023).

Nepremičnine, ki so predmet najema si je mogoče ogledati. Ogled je potrebno predhodno dogovoriti s poslovno sekretarko ga. Saša Dacar, tel. št.: 04 579 16 40, e - mail: tajnistvo.bled@sava.si.

5. Najemnina

Najemnik je dolžan plačevati najemnino na transakcijski račun najemodajalca, ki bo naveden na računu, v roku 15 dni od izdaje računa. Račun izstavi najemodajalec najemniku do vsakega 10. v mesecu za tekoči mesec.

Najemnina se zviša enkrat letno, v kolikor se stroški povečujejo in če indeks cen življenjskih potrebščin na letni ravni poveča za več kot 3%. V kolikor je rast cen življenjskih potrebščin negativna, ostane najemnina nespremenjena.

Rok plačila najemnine bo 15 dni od izdaje računa. V primeru zamude s plačilom bo najemjemalec 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 najemjemalec 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).

6. Pogoji najema:

Predmeti najema se oddajajo v najem za določen čas 5 let, od 1.1.2024 dalje oz. po dogovoru, z možnostjo podaljšanja pogodbe o najemu.

Najemjemalec bo lahko v posameznem predmetu najema opravljal izključno dejavnost trgovskega lokala.

Najemjemalec predmet najema vzame v najem v obstoječem stanju, neopremljen in sam izvede morebitne adaptacije, ki se ne poračunajo z najemnino.

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

Lokal mora obvezno obratovati v obdobju od 1.4. do 31.10..

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.

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.

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.

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.

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 200 EUR za vsak posamezen lokal, ki je predmet ponudbe na TRR IBAN SI56 3300 0000 5173 583 odprt pri banki Addico Bank d.d.. V primeru, da bo ponudnik izbran se znesek 200,00 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 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.

8.7

Če izbran najemodajalec ne sklene pogodbe 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 200 EUR.

8.8

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 DDV. 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 DDV 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 poravna 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.

8.9.

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. Da izvede direktna pogajanja s posameznimi potencialnimi ponudniki glede najemnine in ostalih postavk ponudbe.
4. Da izvede licitacijo višine najemnine z izbranimi ponudniki za izbor najboljšega ponudnika.

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.

8.10.

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

7. 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 letno 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
- l) Bonitetno poročilo ali bilance za preteklo poslovno leto

V ponudbi mora biti jasno navedeno na kateri lokal/lokale se nanaša

8. Oddaja ponudbe:

Ponudbi morajo biti priložene vse zahtevane priloge in obrazci. Vse strani ponudbe, vse izjave in 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 6, Bled, z oznako » Ne odpiraj – ponudba najema lokala« Rok za predložitev ponudb je do 10.12.2023, do 16:00 ure.

9. Dodatne informacije

Vse dodatne informacije o pogojih najema in ogledu predmeta najema bo posredovala ga. Saša Dacar, tel.št.: 04 579 16 40, e - mail: tajnistvo.bled@sava.si.

Na Bledu, dne 7.11.2023

