Infrastruktura

SŽ – Infrastruktura, d.o.o.

Direktor

Kolodvorska ulica 11
1000 Ljubljana
Slovenija

T +386 1 29 14 166
E matjaz.kranjc@slo-zeleznice.si
www.slo-zeleznice.si/sl/infrastruktura

Številka: 10103-4/2022-1
Signatura: 270.0
Datum 11. 11. 2022

INF22088433

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO LOKALA Z ZUNANJIMA POVRŠINAMA PRED LOKALOM NA ŽELEZNIŠKI POSTAJI LESCE BLED, V NAJEM

Družba z omejeno odgovornostjo registrirana
pri Okrožnem sodišču v Ljubljani
Osnovni kapital: 15.828.186,15 EUR

MŠ 6017177000
ID za DDV SI94995737

OBJAVA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Družba SŽ-Infrastruktura, d.o.o., Kolodvorska ul. 11, Ljubljana, katero zastopa Matjaž KRANJC, direktor, na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/2018 z dne 23.2.2018 in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/2018), objavlja javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora - lokala v objektu železniške postaje Lesce Bled. Navedeni lokal se oddaja v najem za opravljanje gostinske dejavnosti, prostor pred lokalom ter zemljišče v neposredni bližini le-tega, pa za ureditev ločenih gostinskih vrtov.

Družba SŽ-Infrastruktura, d.o.o. bo v postopku javnega zbiranja ponudb z najugodnejšim ponudnikom sklenila pogodbo o najemu lokala z gostinskima vrtovoma.

I. PREDMET NAJEMA

Predmet javnega zbiranja ponudb je oddaja lokala s pripadajočimi poslovnimi prostori, velikosti 137,47 m² v objektu železniške postaje Lesce Bled, parc. št. 1396, k.o. 2155-Hraše, zunanje površine pred lokalom, velikosti 43,49 m², del parc. št. 1396, k.o. 2155-Hraše, ter dodatne zunanje površine, velikosti 62,37 m², del parc. št. 1394/10, k.o. 2155-Hraše, vse v lasti Republike Slovenije

Specifikacija in površine lokala:
- lokal s s pripadajočimi poslovnimi prostori v pritličju, skupne velikosti 113,09 m²
- pripadajoči prostori v kleti (skladišče, WC), skupne velikosti 24,38 m².

Lokal s propadajočimi prostori in zunanji površini, se oddajajo v najem brez opreme. Možen odkup gostinske opreme od predhodnega najemnika.

Pridobivanje energetske izkaznice za poslovni objekt, v katerem se nahajajo predmetni poslovni prostori, je v fazi pridobivanja.

II. IZHODIŠČNA MESEČNA NAJEMNINA

Vrsta prostora	**Velikost**	**Mesečna najemnina**
Lokal s kuhinjo (pritličje)	84,45 m²	562,44 EUR
Skladišče s pomožnim prostorom (pritličje)	28,64 m²	152,59 EUR
Skladišče in sanitarije M + Ž (klet)	24,38 m²	113,66 EUR
Skupaj	**137,47 m²**	**828,69 EUR**
Zunanja površina	62,37 m²	78,59 EUR
Zunanja površina pod nadstreškom	43,49 m²	96,11 EUR
Skupaj		**174,70 EUR**
Skupaj:	**243,33 m²**	**1.003,39 EUR**

V izhodiščni mesečni najemnini niso upoštevani: DDV, obratovalni stroški (poraba električne energije, vode, ogrevanja, odvoz smeti, telefon in internet, ipd.), ki so vezani na uporabo lokala s pripadajočimi poslovnimi prostori in zunanjima površinama, stroški varovanja in protipožarnega varovanja, sorazmerni del nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča – NUSZ, ter stroški tekočega vzdrževanja, katere je dolžan plačati najemnik.

Ponudbena cena za višino mesečne najemnine mora biti najmanj enaka oziroma ne sme biti nižja od izhodiščne mesečne najemnine. Ponudnik mora znesek ponujene najemnine navesti za mesečno obdobje brez vključenega DDV-ja in morebitnih dodatnih stroškov navedenih v predhodnem odstavku.

III. POGOJI NAJEMA

1. Nepremičnine, ki so predmet javnega zbiranja ponudb se oddajo v najem za določen čas 5 let, z možnostjo podaljšanja.
2. Odpovedni rok obeh pogodbenih strank je 4 mesece, šteto s prvim dnem naslednjega meseca od prejema pisne odpovedi s strani pogodbenih strank.
3. Najemna pogodba, ki je priloga 7 k razpisni dokumentaciji se lahko v nebistvenih sestavinah spremeni s soglasjem najemnika.
4. Izbrani ponudnik mora najeti lokal s pripadajočimi prostori in zunanjima površinama pred lokalom, na svoje stroške in pod nadzorom pristojnih služb družbe SŽ-Infrastruktura, d.o.o., tehnično in sanitarno urediti v skladu s standardi, ki so predpisani za opravljanje gostinske dejavnosti.
5. Izbrani ponudnik si mora na svoje stroške pridobiti vsa dovoljenja za poslovanje v predmetnem lokalu in na zunanjih površinah pred predmetnim lokalom.
6. Izbrani ponudnik je dolžan plačevati obratovalne stroške, ki bremenijo predmetni lokal s pripadajočimi poslovnimi prostori, zunanji površini pred lokalom ter sorazmerni del skupnih stroškov za objekt, stroške nabave gasilnih aparatov, servisiranje le-teh, strošek izdelave požarnega reda, varovanje predmetnih poslovnih prostorov, zavarovanje opreme, ipd.
7. Družba SŽ-Infrastruktura, d.o.o. lahko najemniku proti plačilu omogoči ŽAT telefonski priključek. Internet priključek pa si mora najemnik zagotoviti sam, v lastni režiji in na svoje stroške, s tem da od družbe SŽ-Infrastruktura, d.o.o. ne zahteva povračila stroškov.
8. Izbrani ponudnik mora predmetni lokal s pripadajočimi poslovnimi prostori, z zunanjima površinama redno vzdrževati in kriti stroške rednega vzdrževanja. Za vsak poseg, ki presega redna vzdrževalna dela, mora pridobiti pisno soglasje pristojne službe družbe SŽ-Infrastruktura, d.o.o.
9. Izbrani ponudnik ni upravičen do povrnitve vloženih sredstev za pridobitev dovoljenj za obratovanje v predmetnem lokalu in na zunanjih površinah pred lokalom in za ureditev le-teh, niti ne pridobi nikakršnih pravic na predmetnih nepremičninah na podlagi vlaganj v le-te.
10. Izbrani ponudnik je dolžan za predmetni lokal s pripadajočimi poslovnimi prostori in za zunanji površini pred lokalom plačevati sorazmerni del nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in vse javne dajatve vezane na najem le teh in na priklop električne energije in vode, pridobitev dovoljenj za obratovanje ponudnika v predmetnem lokalu in na površinah pred lokalom.
11. Najemnina se enkrat letno uskladi z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v RS.
12. Izbrani ponudnik predmetnih nepremičnin ne sme oddajati v najem ali podnajem drugim izvajalcem iste ali katerekoli druge dejavnosti.
13. Ponudnik mora depozit v znesku dvomesečne ponujene najemnine - za lokal s pripadajočimi poslovnimi prostori in za zunanji površini skupaj - (za zavarovanje plačila zapadlih obveznosti), poravnati družbi SŽ-Infrastruktura, d.o.o., na TRR. št. SI56 0292 3025 9545 562 (Nova Ljubljanska banka d.d., Ljubljana), najkasneje dva delovna dneva pred razpisanim datumom odpiranja ponudb. Ponudnikom, ki ne bodo izbrani, se znesek nakazanega depozita vrne brez obresti v roku 30 dni od dneva izbire najugodnejšega ponudnika. Depozit izbranega ponudnika pa se nahaja na TRR družbe SŽ-Infrastrukture, d.o.o., do poplačila morebitnih zapadlih obveznosti po sklenjeni najemni pogodbi. V primeru, da izbrani ponudnik nima zapadlih obveznosti oz. škodnih zahtevkov s strani družbe SŽ-Infrastruktura, d.o.o., se mu znesek depozita brez obresti ob prenehanju najemnega razmerja vrne na njegov TRR.
14. Izbrani ponudnik je dolžan ponujeno najemnino za prve štiri mesece - za lokal s pripadajočimi poslovnimi prostori in za zunanji površini skupaj - poravnati družbi SŽ-Infrastruktura, d.o.o., ob podpisu najemne pogodbe na TRR, št. SI56 0292 3025 9545 562 (Nova Ljubljanska banka d.d., Ljubljana).

IV. POGOJI ZA UDELEŽBO V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

a)

1. V postopku lahko sodelujejo domače in tuje pravne osebe in samostojni podjetniki skladno s predpisi RS.

2. Ponudnik mora dokazati, da ima poravnane obveznosti do družb v Skupini Slovenskih železnic.
3. Ponudnik mora dokazati, da v letu 2019 in v obdobju od 1.1.2022 do 30.6.2022 ni posloval z izgubo.
4. Ponudnik mora dokazati, da opravlja in ima registrirano gostinsko dejavnost, katero bo opravljal v predmetnem lokalu ter na površinah pred lokalom, najmanj štiri leta od objave razpisa.
5. Ponudnik mora dokazati, da v preteklih 6 mesecih ni imel blokiranih transakcijskih računov, preko katerih posluje.

b)

Ponudba ponudnika mora vsebovati:

1. Podatke o ponudniku (obrazec – priloga 1).
2. Identifikacijsko številko za DDV (potrdilo o vpisu v davčni register) oziroma davčno številko.
3. Fotokopijo osebne izkaznice ali potnega lista zakonitega zastopnika oziroma direktorja, iz katere je razvidna EMŠO.
4. Da je pravna oseba ali samostojni podjetnik, registriran za opravljanje dejavnosti, ki je predmet razpisa. Kot dokazilo velja:
   - za pravne subjekte: izpis iz sodnega registra ali poslovnega registra RS, ki izkazuje zadnje stanje,
   - za s.p.: priglasitveni list.
5. Podpisano in žigosano izjavo, da ponudnik sprejema ter izpolnjuje pogoje javnega zbiranja ponudb (obrazec – priloga 2).
6. Višino najemnine, ki jo je ponudnik pripravljen plačati in katera ne sme biti nižja od izhodiščne (obrazec – priloga 3).
7. Potrdilo o nakazilu depozita v znesku dvomesečne ponujene najemnine na TRR SŽ-Infrastruktura, d.o.o., št. SI56 0292 3025 9545 562 (Nova Ljubljanska banka d.d., Ljubljana).
8. Predstavitev sedanje dejavnosti ponudnika z referenčno listo (obrazec – priloga 4).
9. Predstavitev ponudnikove dejavnosti v predmetnem lokalu s pripadajočimi poslovnimi prostori in na zunanjih površinah pred lokalom z morebitnimi tehničnimi karakteristikami ureditve predmetnih nepremičnin ter s predstavitvijo osnovne in dodatne ponudbe (obrazec – priloga 5).
10. Podpisana in žigosana izjava o veljavnosti ponudbe do 31.3.2023 (obrazec – priloga 6).
11. Izpolnjena, podpisana in žigosana najemna pogodba za najem lokala s pripadajočimi poslovnimi prostori ter za najem zunanje površine, za katere se daje ponudba (priloga 7).
12. Potrdilo Sektorja za finance in računovodstvo Slovenskih železnic, d.o.o., da ima ponudnik poravnane obveznosti do družb v Skupini Slovenskih železnic.
13. Dokazilo o zagotovljenih finančnih sredstvih, in sicer:
    za pravne osebe in samostojne podjetnike:
    - izjavo o solventnosti pri bankah, ki vodijo transakcijske račune
    - potrdilo bank, ki vodijo transakcijske račune, da transakcijski računi v preteklih 6 mesecih niso bili blokirani
    - letno poročilo za leto 2019 (na obrazcu AJPES) z bilanco stanja in izkazom uspeha za leto 2019 (na obrazcu AJPES)
    - bilanco stanja in izkaz uspeha za obdobje od 1.1.2022 do 30.6.2022.
14. Podpisana in žigosana izjava ponudnika, s katero potrjuje verodostojnost dokumentacije navedene v tretji in četrti alineji 13. (obrazec – priloga 8).
15. Podpisana in žigosana izjava ponudnika, da mu v zadnjih petih letih ni bila izdana pravnomočna odločba za kaznivo dejanje, ki je povezano z njegovim poslovanjem ali izdana pravnomočna sodna ali upravna odločba, ki mu prepoveduje opravljanje dejavnosti (obrazec – priloga 9).
16. Podpisana in žigosana izjava ponudnika, da ima poravnane obveznosti iz naslova davkov, prispevkov in drugih obveznih dajatev ali poslovnih obveznosti v skladu s predpisi RS (obrazec – priloga 9).
17. Podpisana in žigosana izjava ponudnika, da zoper njega ni uveden postopek prisilne poravnave, stečajni ali likvidacijski postopek in da njegovo poslovanje ni prenehalo na podlagi sodne ali druge prisilne odločbe (obrazec – priloga 9).
18. Podpisana in žigosana izjava ponudnika, da bo kot izbrani ponudnik na javnem razpisu pridobil tudi soglasja in dovoljenja upravnih organov za obratovanje v predmetnem lokalu in v pripadajočih poslovnih prostorih ter na površinah pred lokalom za potrebe gostinskega vrta (obrazec – priloga 9).
19. Podpisana in žigosana izjava ponudnika, da bo kot izbrani ponudnik lokal s pripadajočimi poslovnimi prostori in zunanji površini pred lokalom uredil za opravljanje razpisane dejavnosti (obrazec – priloga 9).
20. Izjava ponudnika, da ni povezana oseba po šestem in sedmem odstavku 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Dokumenti navedeni pod 2., 4., 12. na dan predložitve s strani ponudnika ne smejo biti starejši od 15 dni. Dokumenta pod prvo in drugo alinejo 13. mora ponudnik predložiti v originalu in na dan predložitve ne smejo biti starejši od 15 dni.

Ponudba in vsi dokumenti v zvezi s ponudbo morajo biti v slovenskem jeziku.
Ponudba in vsi dokumenti in potrdila v zvezi z ponudbo, mora biti razvrščena po enakem vrstnem redu, kot je navedeno v IV. b) razpisne dokumentacije.
Ponudba se šteje za popolno, če vsebuje vse zgoraj navedene dokumente, potrdila in izjave.

V. MERILO ZA IZBOR NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Merila za izbor najugodnejšega ponudnika so:

a) **najvišja ponujena neto vrednost mesečne najemnine** – maksimalno št. je 80 točk.

Izračun števila točk pri ponujeni vrednosti mesečne najemnine za predmetni lokal, se izračuna po formuli:
ponujena vrednost mesečne najemnine ponudnika/najvišje ponujena vrednost mesečne najemnine izmed vseh ponudb x število točk.

b) **estetski učinek** obnovitve lokala, osnovne in dodatne dejavnosti, ki se bodo izvajale v lokalu – maksimalno št. je 20 točk.

Komisija oceni:
- morebitna obnovitev lokala (tehnični in estetski učinek) – 10 točk
- vsebino osnovne ponudbe v lokalu – 6 točk
- vrsta dodatne ponudbe v lokalu – 4 točke.

c) Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je najvišje št. točk po obeh merilih skupaj ob izpolnjevanju vseh pogojev razpisa.

VI. ROK IN NAČIN PREDLOŽITVE PONUDBE

Rok za zbiranje ponudb je 19.12.2022 do 12 ure. Ponudbe z zahtevanimi dokazili pošljejo ponudniki priporočeno po pošti ali prinesejo osebno v vložišče na naslov: **Slovenske železnice, d.o.o, Sektor za upravljanje nepremičnin, Kolodvorska ul. 11, 1506 Ljubljana**, s pripisom: »NE ODPIRAJ - Ponudba za najem lokala s pripadajočimi prostori v najem Lesce Bled – opravljanje gostinske dejavnosti«.

Na zadnji strani ovojnice mora biti **obvezno** naveden naziv in naslov ponudnika.

VII. IZLOČITEV PONUDBE

Vse pravočasno prispele in popolne ponudbe bodo po poteku razpisanega roka komisijsko odprte. Ponudbe, ki bodo prispele po roku, ki ne bodo popolne ali ne bodo napisane v slovenskem jeziku, bo komisija Slovenskih železnic izločila iz nadaljnjega postopka in jih ne bo obravnavala.

Komisija Slovenskih železnic bo upoštevala le ponudbe, ki bodo pravočasne z vso zahtevano dokumentacijo in dokazili, ki mora-jo biti razvrščeni po enakem vrstnem redu, kot je navedeno v IV. b) razpisne dokumentacije.

VIII. POSEBNE DOLOČBE O POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Če komisija med ponudniki, ki so pravočasno oddali popolno ponudbo, prejme več najugodnejših ponudb, lahko komisija:
- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja
- opravi med najvišjimi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicno ceno določi ceno, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

Družba SŽ-Infrastruktura, d.o.o., si pridržuje pravico, da brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti začeti postopek javnega zbiranja ponudb do sklenitve najemne pogodbe kadarkoli ustavi. V primeru ustavitve postopka se ponudnikom povrne depozit, v kolikor je že bil vplačan.

Obveznost družbe SŽ-Infrastruktura, d.o.o., da s ponudnikom, ki ponudi najvišjo ceno, sklene najemno pogodbo, je izključena.

IX. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

1. Javno odpiranje ponudb **bo dne 20.12.2022 ob 9. uri** izvedla komisija Slovenskih železnic, na sedežu Slovenskih železnic, d.o.o., Kolodvorska ul. 11, Ljubljana.
2. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb, izkazati s pooblastilom ponudnika.
3. V primeru, da se na dan odpiranja zaradi nepredvidenega razloga komisija ne more sestati, se določi nov datum odpiranja ponudb, ki bo objavljen na spletni strani Slovenskih železnic, d.o.o. – pod rubriko Nepremičnine/Javni razpisi in objave.

X. ROK V KATEREM BODO PONUDNIKI OBVEŠČENI O IZBORU NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA IN SKLENITEV

Ponudniki bodo o izboru obveščeni praviloma v roku 8 dni od sprejetega sklepa direktorja družbe SŽ-Infrastruktura, d.o.o. Izbrani ponudnik mora najemno pogodbo o najemu lokala s pripadajočimi prostori in o najemu zunanjih površin pred predmetnim lokalom, za opravljanje gostinske dejavnosti, skleniti predvidoma do 15.1.2023. Če najugodnejši ponudnik ne sklene najemne pogodbe v navedenem roku, lahko družba SŽ-Infrastruktura, d.o.o. podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegov depozit. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše najemne pogodbe niti v podaljšanem roku, družba SŽ-Infrastruktura, d.o.o. zadrži njegov depozit.

XI. JAVNA OBJAVA

Gradivo za javno zbiranje ponudb za oddajo v najem, je objavljeno na spletni strani Slovenskih železnic, v rubriki Nepremičnine/Javni razpisi in objave.

XII. INFORMACIJE

Ogled predmetnega lokala s pripadajočimi poslovnimi prostori in z zunanjima površinama je mogoč po predhodnem dogovoru od 21.11.2022 dalje. Kontaktna oseba je ga. Saša Grošelj, tel. št. 01/29 14 610, gsm: 041/789-611, pri kateri lahko ponudniki dobijo vse informacije v zvezi z najemom.

SŽ - Infrastruktura, d.o.o. 2

Matjaž Kranjc
direktor

OBRAZEC - PRILOGA 1

Naziv podjetja oz. ime samostojnega podjetnika	
Naslov podjetja oz. samostojnega podjetnika	
Matična številka	
ID št. za DDV oziroma davčna številka	
Zavezanec za DDV	DA NE (ustrezno obkroži)
Številka TRR pri banki	
Zakoniti zastopnik	
Kontaktna oseba	
Telefonska številka	
GSM	
Naslov elektronske pošte	

OBRAZEC - PRILOGA 2

IZJAVA

/naziv podjetja - ime samostojnega podjetnika/

i z j a v l j a m,

- da sem skrbno pregledal(a) vsebino javne objave, javnega zbiranja ponudb pod št. _____, z dne _____ in da sem seznanjen(a) z vsebino javnega zbiranja ponudb
- da mi je stanje predmetnih nepremičnin v naravi poznano in da sem seznanjen(a) s tem, da se bo najemna pogodba sklenila na način videno-najeto
- da sem seznanjen(a), da bodo nepremičnine oddane najugodnejšemu ponudniku, ki bo izpolnjeval vsa merila, ki so navedena v objavi razpisa o javnem zbiranju ponudb
- da sem seznanjen(a), da najemodajalec lahko začeti postopke oddaje kadarkoli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi
- da sprejemam in izpolnjujem pogoje iz razpisa za oddajo lokala, ki se nahaja v stavbi železniške postaje Lesce Bled, v najem, katerega bomo uporabljali za opravljanje gostinske dejavnosti.

V skladu z navedenim dajem ponudbo, navedeno v obrazcu – priloga 3.

Kraj in datum:

Ime in priimek odgovorne osebe:

Žig in podpis:

OBRAZEC - PRILOGA 3

PONUDBA

Na osnovi javnega zbiranja ponudb »Oddaja lokala na železniški postaji Lesce Bled, za opravljanje gostinske dejavnosti z zunanjima površinama, v najem« objavljenega na spletni strani Slovenskih železnic in na spletnem portalu Neprmeičnine.net dne _____ dajemo ponudbo, kot sledi:

Št. ponudbe: _____

Datum: _____

_____

/naziv podjetja - ime samostojnega podjetnika

Za najem lokala v objektu železniške postaje Lesce Bled z zunanjima površinama pred lokalom, v lasti RS, v katerih bomo opravljali gostinsko dejavnost, ponujamo najemnino:

Vrsta prostora	**Velikost**	**Mesečna najemnina v EUR/m²**	**Mesečna najemnina**
Lokal s kuhinjo (pritličje)	84,45 m²		
Skladišče s pomožnim prostorom (pritličje)	28,64 m²		
Skladišče in sanitarije M + Ž (klet)	24,38 m²		
Skupaj	**137,47 m²**		
Zunanja površina	62,37 m²		
Zunanja površina pod nadstreškom	43,49 m²		
Skupaj:	**243,33 m²**		

Kraj in datum:

Ime in priimek odgovorne osebe

Žig in podpis:

Ponujena cena za višino mesečne najemnine mora biti najmanj enaka oziroma ne sme biti nižja od izhodiščne mesečne najemnine, navedene v II. razpisne dokumentacije. Ponudnik mora znesek ponujene najemnine navesti za mesečno obdobje brez vključenega DDV-ja in morebitnih dodatnih stroškov.

OBRAZEC - PRILOGA 4

PREDSTAVITEV

/naziv podjetja - ime samostojnega podjetnika/

1. Sedanja dejavnost ponudnika – opis:

2. Navedba referenc:

Ustrezno obkroži

Priložena referenčna lista DA NE

*referenčna lista je priloga k temu obrazcu - priloga št. 4

Kraj in datum: Ime in priimek odgovorne osebe:

OBRAZEC - PRILOGA 5

/naziv podjetja - ime samostojnega podjetnika/

Želimo najeti lokal s pripadajočimi prostori z zunanjima površinama pred lokalom na železniški postaji Lesce Bled – za opravljanje gostinske dejavnosti.

Lokal z zunanjima površinama želimo urediti na sledeč način:

_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

Osnovna dejavnost in ponudbe v lokalu in na zunanjih površinah pred dotičnim lokalom, ki sta predmet ponudbe:

_____
_____
_____
_____
_____
_____

Morebitne dodatne dejavnosti in ponudba, ki se bodo odvijale v predmetnem lokalu in na zunanjih površinah pred lokalom:

_____
_____
_____
_____
_____
_____

Kraj in datum: Ime in priimek odgovorne osebe:

Žig in podpis

Ustrezno obkroži:

Priložena idejna zasnova (skica) obnove predmetnega lokala in zunanje površine: DA NE

*idejna zasnova je priloga k temu obrazcu – priloga št. 5

OBRAZEC - PRILOGA 6

IZJAVA

/naziv podjetja - ime samostojnega podjetnika /

izjavljam-o:

da je ponudba za najem lokala s pripadajočimi poslovnimi prostori na železniški postaji Lesce Bled in zunanjima površinama pred predmetnim lokalom za opravljanje gostinske dejavnosti veljavna do _____.

Kraj in datum:

Ime in priimek odgovorne osebe:

Žig in podpis:

PRILOGA 7 – OSNUTEK NAJEMNE POGODBE

N A J E M N A P O G O D B A

ki sta ga na podlagi določb 11. in 11. a člena Zakona o železniškem prometu – (ZZelP, Ur. l. RS, št. 99/15 – uradno prečiščeno besedilo, 30/18 in 82/2021) ter na podlagi Pogodbe o opravljanju storitev upravljavca javne železniške infrastrukture, sklenjene med naročnikom, Vlado Republike Slovenije, Direkcijo Republike Slovenije za infrastrukturo in upravljavcem družbo SŽ-Infrastruktura, d.o.o., dogovorili in sklenili pogodbeni stranki:

SLOVENSKE ŽELEZNICE – INFRASTRUKTURA, družba za upravljanje in vzdrževanje železniške infrastrukture ter vodenje železniškega prometa, d.o.o. (skrajšano: SŽ–Infrastruktura, d.o.o.), Kolodvorska ul. 11, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Matjaž Kranjc, direktor (v nadaljevanju **najemodajalec**)
Matična številka: 6017177000
Identifikacijska številka za DDV: SI 94995737
Številka TRR: SI56 0292 3025 9545 562 NLB d.d.

in

Naziv in naslov družbe oziroma samostojnega podjetnika
_____, zastopnik _____, funkcija zastopnika_____(v nadaljevanju **najemnik**)
Matična št.: _____
Št. transakcijskega računa:_____ (odprt pri banki_____)
Identifikacijska št. za DDV oz. davčna št: : _____

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da so predmetni poslovni prostori v stavbi železniške postaje Lesce Bled, parc. št. 1396, k.o. 2155-Hraše in zunanji površini pred lokalom s parc. št. 1396 in del parc. št. 1394/10, obe k.o. 2155-Hraše del javne železniške infrastrukture v lasti Republike Slovenije
- da je družba SŽ-Infrastruktura, d. o. o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana, na podlagi 11. c člena Zakona o železniškem prometu upravljavec javne železniške infrastrukture, kamor spadajo tudi nepremičnine, ki so predmet te pogodbe
- da je najemodajalec lokal, naveden v prvi alineje tega člena, oddaja v najem v skladu s prvim odstavkom 64. člena v zvezi z prvim odstavkom 49. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/2018, z dne 23.2.2018), na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem, ki je bilo dne _____ objavljeno na spletnem portalu Nepremičnine.net, gradivo razpisne dokumentacije pa je bilo na podlagi sklepa generalnega direktorja družbe SŽ-Infrastruktura, d.o.o., št. _____ z dne _____, objavljeno na spletni strani Slovenskih železnic, d.o.o.
- da je bil najemnik izbran v postopku javnega izbiranja ponudb, kot najugodnejši ponudnik za opravljanje gostinske dejavnosti v lokalu, ki se nahaja v navedenem objektu.

2. člen

Najemodajalec daje z dnem podpisa te pogodbe najemniku v najem **lokal s pripadajočimi poslovnimi prostori** v skupni izmeri 137,47 m², ki se nahaja v objektu železniške postaje Lesce Bled, parc. št. 1396, k.o. 2155-Hraše, ID štev. objekta 933.

Hkrati daje najemnik najemodajalcu v najem zunanjo pokrito površino pred lokalom, velikosti 43,49 m², ki se nahaja pred gostinskim lokalom, del parc. št. 1396, k.o. 2155-Hraše in zunanjo površino, velikosti 62,37 m², del parc. št. 1394/10, k.o. 2155-Hraše - obe za ureditev gostinskega vrta.

Tlorisni prikaz poslovnih prostorov z zunanjima površinama ter mapna kopija z označbo predmetnih nepremičnin, sta prilogi in sestavna dela pogodbe.

Dne _____ je bila za poslovni objekt v katerem se nahajajo predmetni poslovni prostori, pridobljena energetska izkaznica št. _____.

3. člen

Najemnik ima pravico uporabljati predmetne poslovne prostore za opravljanje gostinske dejavnosti.

4. člen

Najemnik je dolžan pričeti z opravljanjem gostinske dejavnosti v najetem lokalu in na gostinske vrtu poleg predmetnega lokala v roku 30 dni po zapisniški primopredaji nepremičnin.

5. člen

Najemnik bo za uporabo poslovnih prostorov najemodajalcu plačeval sledečo najemnino: za lokal s kuhinjo (pritličje) ____ EUR/m², t.j. _____ EUR mesečno, za skladišče s pomožnim prostorom (pritličje) ___ EUR/m², t. j. _____ mesečno in za skladišče s sanitarijami (klet) _____ EUR/m², t.j. _____ mesečno, **kar znaša skupaj _____ EUR mesečno (vnesite znesek mesečne ponujene najemnine).**

Najemnik se zavezuje, da bo najemodajalcu poleg mesečne najemnine, ki je navedena v prejšnjem odstavku tega člena:

- za tekoče leto plačeval _____EUR mesečne najemnine za gostinski letni vrt, del parc. št. del parc. št. 1394/10, k.o. 2155-Hraše in
- za tekoče leto plačeval _____EUR mesečne najemnine za pokriti gostinski vrt, del del parc. št. 1396, k.o. 2155-Hraše.

Račun za plačilo najemnine bo najemodajalec izstavljal najemniku do 15. v mesecu za tekoči mesec in je plačljiv v 15 dneh od izstavitve. V najemnino ni vključen DDV. V skladu z 2. točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost je najem poslovnih prostorov in zemljišč oproščen plačila DDV.

Mesečna najemnina se najemniku prične zaračunavati od _____ dalje.

Predplačilo štirimesečne najemnine v znesku _____ EUR **(vnesite znesek štirimesečne ponujene najemnine za predmetne poslovne prostore in zunanji površini),** bo najemnik najemodajalcu plačal ob podpisu najemne pogodbe. Najemnik se zavezuje skupaj z njegove strani podpisanimi izvodi te pogodbe, najemodajalcu predložiti potrdilo o nakazilu zneska štirimesečnih najemnin.

Najemnik je že nakazal depozit v višini dvomesečne najemnine za predmetne nepremičnine in sicer v znesku _____ EUR **(vnesite znesek dvomesečne ponujene najemnine za predmetne poslovne prostore in zunanji površini).** V primeru, da zapadle terjatve presežejo vrednost depozita, je najemnik na poziv najemodajalca dolžan takoj poravnati vse zapadle terjatve. V nasprotnem primeru si najemodajalec pridržuje pravico do poravnave terjatev z omenjenim depozitom.

Najemnik se zavezuje, da bo mesečne zneske najemnin za obdobje od _____ dalje plačeval v skladu z navedbami v prvem, drugem in tretjem odstavku tega člena.

V primeru zamude plačila si najemodajalec pridržuje pravico do obračuna zakonskih zamudnih obresti. Zamudne obresti začnejo teči prvi dan po roku zapadlosti računa.

6. člen

Višina najemnine se usklajuje letno z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin. Najemodajalec si pridržuje pravico zvišati najemnino do višine ekonomske najemnine v skladu z razmerami na trgu. V tem primeru bosta stranki sklenili aneks k najemni pogodbi.

7. člen

Najemnik se zavezuje poleg mesečne najemnine plačevati tudi obratovalne stroške porabljene električne energije, vode, ogrevanja, stroške komunalnih storitev (odvoz smeti) in telefona, stroške protipožarnega varovanja predmetnih nepremičnin, ki niso všteti v najemnino in vse ostale stroške, vključno z DDV, ki predmetne nepremičnine bremenijo, in sicer:

- stroške porabljene električne energije in vode bo najemnik plačeval na podlagi dejanske porabe - po odštevalnem števcu
- stroške ogrevanja v sorazmerju glede na površino najetih poslovnih prostorov
- stroške odvoza smeti
- stroške telefona po dejanski porabi.

Najemnik se zavezuje poravnati tudi vse obratovalne stroške, ki bodo najete nepremičnine dodatno bremenili.

Stroške, ki so navedeni v predhodnem odstavku tega člena, bo najemnik plačeval najemodajalcu na podlagi računov, ki mu jih izstavlja pooblaščena služba najemodajalca in v rokih navedenih na računih ali pristojnim distributerjem oziroma izvajalcem dejavnosti.

Zabojnike za odpadke si mora najemnik preskrbeti na lastne stroške in v lastni režiji. Najemnik se zavezuje, da bo odvoz odpadnega olja in organskih odpadkov organiziral preko pristojnega podjetja za odvoz tovrstnih odpadkov. Stroške odvoza odpadnega olja in organskih odpadkov bo najemnik plačeval direktno pristojnemu podjetju.

Najemodajalec najemniku ne zagotavlja nobenih telekomunikacijskih linij. V primeru da najemodajalec najemniku zagotovi določene telefonske storitve, skleneta posebno pogodbo vezano na telekomunikacije, kar ni predmet te pogodbe.

Najemnik si mora sam in na lastne stroške priskrbeti priklop telefona in interneta. Stroški priklopa telefonskega internet priključka bremenijo najemnika. Stroške interneta najemnik plačuje direktno telekom. operaterju.

Obratovalne stroške se najemnik zaveže plačevati od prevzema lokala s pripadajočimi poslovnimi prostori in zunanjih površin pred lokalom.

8. člen

Najemnik se zavezuje, da bo po prevzemu lokal s pripadajočimi poslovnimi prostori ter zunanjima površinama pred lokalom, ki so predmet te pogodbe:

- sanitarno in tehnično uredil oziroma uredil v skladu s standardi, ki so predpisani za opravljanje gostinske dejavnosti
- uredil in usposobil sam in na lastne stroške, ter se zavezuje, da zaradi tega ne bo zahteval zmanjšanja najemnine ali imel kakršnihkoli drugih zahtevkov do najemodajalca ter
- da po prenehanju tega pogodbenega razmerja od najemodajalca ne ob zahteval kakršnegakoli povračila sredstev, ki jih je porabil za ureditev le-teh po sklenitvi te pogodbe.

V primeru dodatnih obnovitvenih del ali kakršnihkoli posegov v/na najete nepremičnine si mora najemnik pridobiti pisno soglasje pooblaščene službe najemodajalca, to je Službe za gradbeno dejavnost, pisarna Ljubljana, Masarykova ulica 15. Vsa dela je potrebno opraviti strokovno pravilno v skladu s soglasjem, katerega je izdala pooblaščena služba najemodajalca, pod nadzorom pooblaščenega delavca najemodajalca in v skladu z Gradbenim zakonom. Pričetek del je potrebno napovedati 8 dni prej pristojni službi najemodajalca, kajti vsa dela se morajo opravljati pod nadzorom pooblaščenega delavca pristojne službe najemodajalca.

9. člen

Najemnik je dolžan sam zagotoviti čiščenje in varovanje lokala in propadajočih poslovnih prostorov ter zunanjih površin pred lokalom (gostinskih vrtov), ki so predmet te pogodbe.

Na podlagi sklenjene pogodbe in licence o varovanju izvaja storitev varovanja objektov najemodajalca družba SŽ - ŽIP STORITVE, d.o.o., zato se najemnik strinja, da bo morebitno varovanje premoženja v najetem lokalu in pripadajočih poslovnih prostorih ter na gostinskih vrtovih, uredil preko družbe SŽ – ŽIP STORITVE d.o.o., Kolodvorska ul. 11, Ljubljana.

10. člen

Najemodajalec se s to pogodbo zavezuje:
- da bo najemniku izdal vsa potrebna soglasja, ki bi jih morebiti zahtevali upravni organi
- da najemnika ne bo motil pri opravljanju njegove dejavnosti, v najetem lokalu in v pripadajočih poslovnih prostorih ter na gostinskih vrtovih
- da bo najemniku dovolil izobesiti svetlobno tablo z imenom in logotipom najemnika.

Vsa dela navedena v tretji alineji tega člena mora najemnik opraviti strokovno pravilno v soglasju in pod nadzorom pooblaščenega delavca najemodajalca. Pričetek del je potrebno napovedati 8 dni prej pristojni službi najemodajalca, kajti vsa dela se morajo opravljati pod njenim nadzorom.

11. člen

Najemnik je dolžan najemodajalca pisno obveščati o napakah v lokalu in v pripadajočih poslovnih prostorih ter na gostinskih vrtovih, za odpravo katerih odgovarja najemodajalec v skladu z veljavnimi normativi.

12. člen

Najemodajalec si pridržuje pravico najmanj dvakrat letno oziroma po lastni presoji tudi večkrat kontrolirati tekoče vzdrževanje in uporabo najetih nepremičnin, če se le-te koristijo v skladu s pogodbeno dogovorjenim namenom rabe. Poleg najemodajalca si pridržuje pravico nadzora opravljati tudi pooblaščena predstavnica lastnice nepremičnine, to je Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo. V primeru, da odkrijeta nepravilnosti, bosta o tem najemnika pisno obvestila in zahtevala njihovo odpravo.

13. člen

Najemnik se zavezuje:
- da bo najete poslovne prostore in zunanji površini, ki so predmet te pogodbe uporabljal le v skladu z namenom te pogodbe
- da bo redno in pravočasno poravnal zneske najemnin in obratovalnih stroškov ter ostalih stroškov, ki predmetne nepremičnine bremenijo
- da bo uporabljal predmetne nepremičnine s skrbnostjo dobrega gospodarja, to pomeni, da bo sam redno, vestno in skrbno čistil najete poslovne prostore in zunanji površini, v kolikor bo do onesnaževanja območja prihajalo zaradi opravljanja njegove dejavnosti
- da bo pri uporabi poslovnih prostorov in zunanjih površin upošteval navodila najemodajalca, v kolikor bodo ta potrebna zaradi nemotenega obratovanja podjetij v Skupini Slovenskih železnic
- da bo najemodajalcu povrnil vso materialno škodo, ki bi morebiti nastala kot posledica njegovega poslovanja
- da bo dostavil predstavniku najemodajalca - pristojnemu strokovnemu delavcu za področje varstva pred požarom - izvod svojega požarnega reda skupaj z obveznimi prilogami, ki ne sme biti v nasprotju z določbami požarnega reda najemodajalca
- da bo v skladu z odločbo Inšpektorata RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami št. 370-05-19/1996-30 z dne 2.3.2005 vsaj enkrat mesečno v najetih poslovnih prostorih opravljal kontrolne preglede izvajanja varstva pred požarom, pri čemer bo predstavniku najemodajalca, ki upravlja z objektom po predhodnem obvestilu enkrat letno omogočil vstop v najete poslovne prostore zaradi izvajanja skupnih kontrolnih pregledov izvajanja varstva pred požarom
- da bo v lastni režiji in na svoje stroške preskrbel za zadostno in predpisano število gasilnih aparatov v najetih nepremičninah, skrbel za redni servis in kril stroške nastale s servisiranjem le-teh
- da bo plačeval sorazmerni del stroškov rednega servisiranja morebitnih vgrajenih sistemov aktivne požarne zaščite in rednega tehničnega nadzora hidrantov
- da bo na najetih zunanjih površinah – gostinskih vrtovih izvajal vse predpisane ukrepe za varstvo pred požarom

- da bo najeti zunanji površini pred lokalom in dostopne poti do le-teh v času zimske sezone (glede na lastne potrebe) na lastne stroške redno čistil in sneg, po potrebi, odvažal na določeno deponijo ter čistil poledenele površine v primeru zmrzovanja
- da bo sam oziroma na lastne stroške poskrbel za preprečevanje poškodb na najetih zunanjih površin ter za sanacijo le-teh
- da zaradi tega ne bo zahteval zmanjšanja najemnine ali imel kakršnihkoli drugih zahtevkov do najemodajalca.

14. člen

Najemodajalec ne prevzema nobene odgovornosti za stvari, ki se nahajajo v najetem lokalu in v pripadajočih poslovnih prostorih ter na gostinskih vrtovih v primeru požara, poplave ali tatvine oziroma kakršnihkoli poškodb s strani tretjih oseb.

15. člen

Predmetni poslovni prostori so zavarovani po splošnih pogojih za zavarovanje premoženja najemodajalca. Stvari, ki se nahajajo v najetih prostorih in so v lasti najemnika si mora zavarovati najemnik na lastne stroške in v lastni režiji. Prav tako stvari, ki se bodo nahajale na predmetnih gostinskih vrtovih.

16. člen

Vse javne dajatve, ki bremenijo to pogodbo, se obvezuje plačevati najemnik.

17. člen

Najemnik se s to pogodbo zavezuje, da bo najete poslovne prostore in gostinska vrtova uporabljal za gostinsko dejavnost in jih, brez pisnega soglasja najemodajalca, ne sme oddati v podnajem.

Najemnik si mora v primeru odprodaje poslovnega deleža, v višini več kot 50 % osnovnega kapitala, za nadaljevanje najemnega razmerja predhodno pridobiti soglasje najemodajalca – velja za d.o.o., d.n.o.

18. člen

Najemnik je dolžan obvestiti najemodajalca o vsaki statusni spremembi oziroma drugi spremembi, ki vpliva na najemno razmerje, v roku 30 dni od nastanka spremembe.

19. člen

Najemna pogodba se sklene za določen čas petih let, od _____ dalje, z možnostjo podaljšanja in z obojestranskim odpovednim rokom štirih mesecev, ki prične teči s prvim dnem naslednjega meseca po prejemu pisne odpovedi ene od pogodbenih strank, razen v primerih navedenih v 20. členu in 21. členu te pogodbe.

20. člen

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev lokala in pripadajočih poslovnih prostorov ter zunanji površini pred lokalom v vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe v naslednjih primerih:
- če najemnik tudi po njegovem opominu predmetne poslovne prostore in zunanji površini uporablja v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda
- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine ali obratovalnih stroškov 15 dni od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil
- če najemodajalec iz vzroka za katerega ni odgovoren trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost in zato predmetne poslovne prostore in zunanji površini sam potrebuje.

Ob izročitvi predmetnih poslovnih prostorov in zunanjih površin najemodajalcu bosta stranki sestavili poseben zapisnik o njihovem stanju.

21. člen

V primeru če najemodajalec za opravljanje svoje dejavnosti potrebuje predmetne nepremičnine iz vzroka, za katerega ni odgovoren, mora najemnik le-te izprazniti v roku 30 dni od dneva pisnega obvestila s strani najemodajalca. Od najemodajalca zaradi navedenega najemnik ni upravičen zahtevati kakršnekoli odškodnine.

22. člen

Ob prenehanju najemnega razmerja oziroma ob prenehanju veljavnosti te pogodbe mora najemnik najete nepremičnine izročiti najemodajalcu v izpraznjenem, počiščenem in tehnično brezhibnem stanju. Hkrati mora najemnik najemodajalcu predati tudi ključe od predmetnih poslovnih prostorov.

Ob izročitvi predmetnih poslovnih prostorov najemodajalcu in ugotovitvi stanja teh prostorov ter zunanje površine, se sestavi poseben primopredajni zapisnik.

23. člen

Vsaka sprememba določb te pogodbe velja le, če je sklenjena pisno kot dodatek k tej pogodbi.

24. člen

Pogodbeni stranki sta si lokal s pripadajočimi poslovnimi prostori in zunanji površini pred lokalom, ki so predmet te pogodbe, ogledali na kraju samem, znana jima je lega, velikost in gradbeno stanje v naravi ter glede tega druga drugi ne jamčita več.

25. člen

Morebitne spore iz te pogodbe bosta stranki reševali sporazumno, če to ne bo mogoče pa pred pristojnim sodiščem v Ljubljani.

26. člen

Za skrbnika te pogodbe najemodajalec določa _____, e-naslov: _____, tel. št. _____.

Za skrbnika te pogodbe najemnik določa _____, e-naslov: _____, tel. št._____.

Kontaktna oseba najemodajalca v zvezi z izvajanjem tehničnih opravil je _____, e-naslov:_____, tel. št. _____.
Nadzor nad izvajanjem pogodbe izvaja pooblaščena predstavnica lastnice nepremičnine, to je Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo.

27. člen

Ta pogodba je napisana v 3 izvodih, od katerih prejme najemodajalec 2 izvoda, najemnik pa 1 izvod. Sklenjena je z dnem podpisa obeh pogodbenih strank in prične veljati s _____.

Datum: _____ Datum: _____

NAJEMODAJALEC:	**NAJEMNIK:**
SŽ – Infrastruktura, d.o.o.	Naziv podjetja oz. s.p.
Matjaž KRANJC direktor	Ime in priimek zastopnika naziv poobl. zastopnika

OBRAZEC – PRILOGA 8

IZJAVA

_____ (naziv poslovnega subjekta oz. s.p.), ki ga zastopa

_____ (oseba pooblaščena za zastopanje) izjavlja, da so SŽ-Infrastrukturi, d.o.o. predloženi izkazi:

- letno poročilo za leto 2019 z bilanco stanja in izkazom uspeha za leto 2019, verodostojni in vsebinsko enaki navedenim izkazom, ki so bili predloženi na AJPES za javno objavo in državno statistiko in da so skladni z veljavno zakonodajo
- da so izkazi za čas od 1.1.2022 do 31.10.2022 verodostojni in pripravljeni skladno z veljavno zakonodajo.

Kraj in datum:

Ime in priimek odgovorne osebe:

Žig in podpis:

OBRAZEC – PRILOGA 9

IZJAVA

/naziv podjetja - ime samostojnega podjetnika /

V zvezi z izpolnjevanjem pogojev razpisne dokumentacije pod 15, 16., 17., 18., 19. b) IV. izjavljam-o:

1. da nam v zadnjih petih letih ni bila izdana pravnomočna odločba za kaznivo dejanje, ki je povezano z našim poslovanjem ali izdana pravnomočna sodna ali upravna odločba, ki nam prepoveduje opravljanje dejavnosti

2. da imamo poravnane obveznosti iz naslova davkov, prispevkov in drugih obveznih dajatev ali poslovnih obveznosti v skladu s predpisi RS.

3. da zoper nas ni uveden postopek prisilne poravnave, stečajni ali likvidacijski postopek in da naše poslovanje ni prenehalo na podlagi sodne ali druge prisilne odločbe.

4. da bomo kot izbrani ponudnik na javnem razpisu pridobil tudi soglasja in dovoljenja upravnih organov za obratovanje v lokalu in v pripadajočih poslovnih prostorih in na površinah pred lokalom, ki so predmet tega javnega zbiranja ponudb.

5. da bomo kot izbrani ponudnik poslovne prostore – lokal, tehnično in sanitarno uredili za opravljanje gostinske dejavnosti.

Kraj in datum:

Ime in priimek odgovorne osebe:

Žig in podpis:

SLIKOVNA PREDSTAVITEV NEPREMIČNIN, KI SO PREDMET JZP






















