

Zavod za kulturo, šport in mladino Občine Tolmin, (v nadaljevanju: Zavod KŠM Tolmin), kot upravljalec stavbe Kinogledališča na mestnem Trgu 5, Tolmin, ki je last Občine Tolmin, na podlagi 38., 51., 62., 63 in 64. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR; v nadaljevanju ZSPDSLS-1) in Odloka o oddajanju poslovnih stavb, poslovnih prostorov ter javnih površin v najem (Primorske novice, Uradne objave 22/2006), objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO NEPREMIČNIN V NAJEM

I. IME IN SEDEŽ ORGANIZATORJA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Zavod za kulturo, šport in mladino Občine Tolmin, Dijaška ulica 12 c, Tolmin, matična številka: 1197339000, davčna številka: SI14541556.

II. PREDMET ODDAJE

Predmet oddaje z javnim zbiranjem ponudb je deloma opremljen poslovni prostor namenjen za opravljanje gostinske dejavnosti, ki se nahaja v južnem delu pritličja stavbe Kinogledališča, Mestni trg 5, Tolmin, stoječe na parc. št. 619 k.o. Tolmin, v izmeri 112,10 m². Poleg tega je predmet najema tudi zunanji prostor, ki se nahaja neposredno pred lokalom in predstavlja severni del parc. št. 620 k.o. Tolmin v približni izmeri 60 m².

Poslovni prostor se odda v najem predvidoma od 16. julija 2025, za nedoločen čas, z odpovednim rokom šest mesecev.

Poslovni prostor in zunanja površina sta namenjena pretežno za opravljanje gostinske dejavnosti in deloma za opravljanje kulturne dejavnosti ter ju je mogoče takoj začeti uporabljati.

III. IZHODIŠČNA NAJEMNINA

Znesek najemnine za poslovni prostor skupaj z zunanjim prostorom za strežbo po izkustveni oceni znaša 820,00 EUR mesečno. Na podlagi 3. odstavka 62. člena ZSPDSLS-1 se poslovni prostor odda v najem pod ocenjeno vrednost, saj je nepremičnina deloma namenjena za opravljanje kulturne dejavnosti, in sicer je najnižja izhodiščna najemnina **738,00 EUR mesečno**.

Morebitna lastna vlaganja najemnika v prostor se lahko kompenzirajo z najemnino. Najemnina se letno usklajuje z rastjo življenjskih stroškov v Republiki Sloveniji, če je ta rast višja od 2%.

Najemnino je dolžan najemnik na podlagi računa, ki mu ga izda najemodajalec, poravnati mesečno, najkasneje do vsakega 30. v mesecu za tekoči mesec.

IV. POGOJI NAJEMA

Na razpisu lahko kandidirajo le pravne osebe ali samostojni podjetniki, ki so registrirani za gostinsko dejavnost.

Najemnik je dolžan:

- poleg najemnine plačevati stroške električne energije po števcu, ki je nameščen posebej za lokal ter komunalne in morebitne druge stroške v zvezi s poslovanjem lokala;
- skrbeti za vsakodnevno čiščenje skupnih sanitarij v dnevih, ko najeti lokal obratuje ter najemodajalcu povrniti polovico stroškov za potrošni material za te sanitarije (papir, milo, vrečke za smeti, čistila ipd.);
- tekoče vzdrževati lokal in del parc. št. 620 k.o. Tolmin, ki se nahaja med pešpotjo proti športnemu parku Brajda in zahodno mejo omenjene parcele, kar zajema tudi skrb za čistočo vodnjaka, ki se prav tako nahaja na omenjenem delu parcele;
- zunanji prostor uporabljati v okviru, kot ga ima v najemu, razen če se z lastnikom in

- upravljalcem parcele, ki je Občina Tolmin, dogovori za uporabo prostora izven najetih okvirov;
- ne ovirati prostega prehoda pešcev skozi podhod med stavbo kinogledališča in muzeja, in omogočiti prost prehod med vhodom v lokal in mizami na zunanjem prostoru med javno cesto s parc. št. 613/1 k.o. Tolmin in zgoraj navedenim podhom;
- pridobiti predhodno soglasje najemodajalca za vse posege, vlaganja in izboljšave, ki spreminjajo stavbo, prostore stavbe ter vgrajeno opremo in naprave;
- za morebitno spremembo imena in označb lokala pridobiti soglasje najemodajalca;
- za vhod v lokal uporabljati samo zunanji vhod s parc. št. 620 k.o. Tolmin, vhod iz preostalih prostorov kinogledališča pa le občasno po dogovoru z osebjem najemodajalca, vendar ne kot vhode za goste;
- v primeru, da se na parc. št. 620 k.o. Tolmin izven okvirov najetega prostora izvaja javna prireditve, prilagoditi poslovanje lokala tako, da ne ovira izvedbe prireditve;
- poslovanje lokala izvajati tako, da ne moti dejavnosti kinogledališča in z zaposlenimi v kinogledališču svojo dejavnost in ponudbo usklajevati tako, da se v največji možni meri to poslovanje dopolnjuje z dejavnostjo kinogledališča;
- poleg osnovne poslovne dejavnosti v najetem prostoru občasno organizirati tudi kulturne dejavnosti (npr. z organiziranjem razstav in manjših koncertov).

Zavod KŠM Tolmin ni odgovoren za morebitno škodo, nastalo na premoženju najemnika, kar velja zlasti za opremo nameščeno izven lokala.

Nepremičnin in premičnin, ki jih je pridobil v najem po tem razpisu, najemnik ne sme oddajati v podnajem.

V. VSEBINA PONUDBE

Da se bo ponudba štela za popolno in jo bo komisija obravnavala, mora biti ponudba vložena z vsebino in s prilogami, kot sledi:

- izpolnjen in podpisan prijavi obrazec,
- podpisano izjavo o sprejemanju razpisnih pogojev,
- podpisano izjavo o poravnanih obveznostih,
- podpisan vzorec pogodbe.

Prijavitelji morajo izpolniti vse pogoje določene v javnem razpisu in razpisni dokumentaciji.

VI. ODDAJA PONUDBE

Prijava na javni razpis mora biti izpolnjena izključno na obrazcih, ki so sestavni del tega razpisa, v slovenskem jeziku, vsebovati mora izpolnjen obrazec prijave z vsemi zahtevanimi podatki in dokazili.

Predlagatelji morajo ponudbo oddati po elektronski pošti na naslov direktor@ksm.si, z naslovom »Ponudba za najem lokala«, tako da **prispe k ponudniku najpozneje do 4. julija. 2025 do 12.00 ure**.

Ponudbe morajo biti veljavne do vključno 30 dni od dneva zaključka razpisnega roka.

VII. ODPIRANJE IN OCENJEVANJE PONUDB

Odpiranje ponudb bo **7. julija 2025** in ne bo javno. Prispele prijave bo obravnavala komisija, ki jo imenuje direktor Zavoda KŠM Tolmin.

Nepravočasne in nepopolne ponudbe bo komisija iz postopka izločila.

Na odpiranju ponudb bo komisija ugotavljala popolnost ponudb glede na zahtevana dokazila. V primeru, da bo ponudba formalno in vsebinsko popolna ter bo izpolnjevala vse pogoje, jih bo

komisija ocenila glede na spodnja merila:

1. Višina ponujene najemnine, pri čemer ponudnik z najnižjo ponujeno najemnino prejme 0,5 točke, z drugo najnižjo 1 točko itd.
2. Najkvalitetnejši program v okviru predvidene dejavnosti, pri čemer ponudnik z najmanj kvalitetnim programom prejme 1 točko, z drugim najmanj kvalitetnim 2 točki itd.

Poslovni prostor se odda v najem ponudniku, ki bo prejel največ točk.

V primeru, da dva ali več ponudnikov prejmeta enako število točk, se z njimi opravi dodatna pogajanja.

VIII. POSTOPEK PO ODPIRANJU PONUDB

Direktor Zavoda KŠM po prejemu zapisnika komisije najkasneje v roku treh delovnih dni izda sklep o (ne)izboru najemnikov, in jim jih pošlje na isti elektronski naslov, s katerim so oddali ponudbo.

Na podlagi sklepa o izbiri bo dolžan izbrani ponudnik v roku 5 dni skleniti najemno pogodbo. Če izbrani ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku se lahko šteje, da je odstopil od namere za sklenitev pravnega posla, Zavod KŠM Tolmin pa k podpisu pogodbe pozove naslednjega najboljšega ponudnika.

IX. DRUGI POGOJI JAVNEGA RAZPISA

Zavod KŠM Tolmin si pridržuje pravico, da:

- kadarkoli ustavi in zaključi postopek javnega zbiranja ponudb,
- kot najboljšega ponudnika po javnem razpisu ne izbere nobenega od ponudnikov,
- po prejemu ponudb z izbranimi ponudniki izvede dodatna pogajanja,
- kadarkoli popravi in/ali dopolni predlog najemne pogodbe v prilogi javnega razpisa in posledično ta popravljen/ali dopolnjen predlog najemne pogodbe postane priloga javnega razpisa, namesto prejšnjega.

Vsak ponudnik lahko predloži le eno ponudbo za najem nepremičnine. V primeru, če bi en ponudnik predložil več ponudb, komisija ne bo upoštevala nobene. Če v postopku javnega zbiranja ponudb ni bila dosežena vsaj izklicna cena najema, je javno zbiranje ponudb neuspešno. O neuspelem javnem zbiranju ponudb se obvesti ponudnike v treh dneh od odpiranja prispelih ponudb.

X. RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Razpisna dokumentacija je od dneva objave do izteka roka za oddajo ponudb dosegljiva na spletni strani Zavoda KŠM (www.ksm.si).

Dodatne informacije v zvezi z razpisom dobijo zainteresirani po telefonu 041 625 803 ali po elektronski pošti na: direktor@ksm.si.

Tolmin, 17. 6. 2025

Direktor
Matjaž Žbogar