

**VABILO K ODDAJI ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP ALI NAJEM
OBJEKTA
»GARNI HOTEL PRISTAN«**



1. Ime in sedež lastnika nepremičnin

Lastnik nepremičnin (del stavbe z ID znakom 2605-1446-10 in del stavbe z ID znakom 2605-1446-18, s pripadajočim sorazmernim deležem na nepremičnini s parc. št. 1567/5, k.o. Koper), je družba Luka Koper Pristan, gostinstvo d.o.o. Koper – v likvidaciji, Vojkovo nabrežje 38, 6501 Koper, matična številka 5938163000 (družba je v redni likvidaciji, ki naj bi se predvidoma zaključila v mesecu avgustu 2022, po zaključenem postopku bodo predmetne nepremičnine prešle v last ustanoviteljice, t.j. družbe Luka Koper, pristaniški in logistični sistem, d.d., Vojkovo nabrežje 38, 6501 Koper, matična številka 5144353000).
(v nadaljevanju razpisovalec)

2. Opis predmeta razpisa

Predmet razpisa je prodaja ali oddaja v najem dela objekta »Barka 1« (del stavbe z ID znakom 2605-1446-10 in del stavbe z ID znakom 2605-1446-18), ki v naravi predstavlja t.i. »Garni Hotel Pristan«. Predmet razpisa obsega del stavbe z ID znakom 2605-1446-10 in del stavbe z ID znakom 2605-1446-18, ki stojita na nepremičnini s parc. št. 1567/18, k.o. 2605 Koper, v skupni izmeri 1.272,00 m², kar znaša 16,9 % celote stavbe. Objektu »Garni Hotel Pristan« pripada sorazmerni

delež na splošnih skupnih delih in na t.i. funkcionalnem zemljišču objekta »Barka 1«, ki leži na nepremičnini s parc. št. 1567/5, k.o. Koper (16,9%). Podatki pridobljeni iz evidence GURS.

Objekt »Garni Hotel Pristan« v naravi obsega:

- pritličje z restavracijo, v izmeri 216,64 m²: z urejenim aperitiv barom, zajtrkovalnico/okrepčevalnico, samostojnim delom kot restavracijsko/kongresno salo z ustrežno tehnično opremo, skladiščnim prostorom in samostojnim vhodom za dobavo materiala, del pritličja obsega skupni vhod z vetrolovom, prostor z receptorskim pultom, hotelski lobi, sanitarije za goste in tri pisarniško-servisne prostore,
- hotelski del, v izmeri 1.055,36 m²:
 - prvo nadstropje z dvema enotama (dva poslovna apartmaja),
 - drugo nadstropje z osmimi enotami (pet hotelskih sob in trije poslovni apartmaji),
 - tretje nadstropje z osmimi enotami (pet hotelskih sob in trije poslovni apartmaji).

Objekt »Garni Hotel Pristan« ima uporabno dovoljenje in je kategoriziran v hotel štirih zvezdic. Skupaj s predmetnim objektom se prodaja oz. oddaja v najem tudi vsa v objektu nahajajoča oprema, ki služi za opravljanje hotelske dejavnosti in dejavnosti restavracije.

3. Izhodiščna cena

a) Nakup objekta »Garni Hotel Pristan«:

Izhodiščna cena za nakup objekta »Garni Hotel Pristan« znaša 1.295.000,00 EUR brez pripadajočega DDV oz. morebitnih drugih davkov in dajatev v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi.

Ponudnik bo dogovorjeno kupnino za objekt »Garni Hotel Pristan« plačal na podlagi izstavljenega računa. Način plačila dogovorjene kupnine za objekt »Garni Hotel pristan« bo definiran v pogodbi. Plačilo predmetne dogovorjene kupnine predstavlja bistveno sestavino pogodbe. V primeru, da pridobitelj ne poravna dogovorjene kupnine na določen način, se pogodba šteje za razdrto.

Ponudniki morajo v ponudbi kot merilo za izbor ponuditi čim višjo kupnino za objekt »Garni Hotel Pristan«, vendar najmanj v višini izhodiščne cene.

V primeru, da več ponudnikov s popolnimi ponudbami ponudi enako višino kupnine za objekt »Garni Hotel Pristan«, se z njimi izvedejo pogajanja.

b) Najem objekta »Garni Hotel Pristan«:

Izhodiščna cena za najem objekta »Garni Hotel Pristan« znaša 13.000,00 EUR na mesec, brez pripadajočega DDV oz. morebitnih drugih davkov in dajatev v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi.

Ponudnik bo najemnino za objekt »Garni Hotel Pristan« plačal mesečno v enkratnem znesku, na podlagi izstavljenega računa. Plačilo mesečnega zneska najemnine za objekt »Garni Hotel Pristan« predstavlja bistveno sestavino pogodbe. V primeru, da pridobitelj ne poravnata najemnine na določen način, se pogodba šteje za razdrto.

Poleg najema je ponudnik dolžan poravnati vse obratovalne stroške, stroške vzdrževanja, zakonsko predpisane obveznosti vezane na uporabo objekta in izvajanje dejavnosti in pripadajoči delež nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oz. drugega nadomestila skladno s takrat veljavno zakonodajo.

Ponudniki morajo v ponudbi kot merilo za izbor ponuditi čim višjo mesečno najemnino za objekt »Garni Hotel Pristan«, vendar najmanj v višini izhodiščne cene za najem.

V primeru, da več ponudnikov s popolnimi ponudbami ponudi enako višino mesečne najemnine za objekt »Garni Hotel Pristan«, se z njimi izvedejo pogajanja.

4. Pogoji za podajo zavezujočih ponudb ter izbor najugodnejšega ponudnika:

- Pri dajanju ponudb lahko sodelujejo domače in tuje fizične ter pravne osebe, skladno s predpisi, veljavnimi v Republiki Sloveniji.
- Pisne ponudbe morajo biti sestavljene v slovenskem jeziku in morajo vsebovati:
 - točne podatke o ponudniku (firma oziroma ime in priimek, sedež oziroma naslov, matična številka oziroma EMŠO, ID št. za DDV oziroma davčna številka, kontaktna oseba, telefonska številka, naslov elektronske pošte kontaktne osebe),
 - imeti priloženo pri notarju overjeno pooblastilo osebe za zastopanje v postopku oddaje ponudb, če gre za pravno osebo, ki je ne zastopa zakoniti zastopnik,
 - imeti priložen izpisek iz sodnega registra za pravno osebo, ki odda ponudbo,
 - imeti priloženo pri notarju overjeno fotokopijo osebne dokumenta, v primeru, da odda ponudbo fizična oseba,
 - imeti priloženo potrdilo o državljanstvu fizične osebe, ki odda ponudbo, če iz osebne dokumenta ne izhaja državljanstvo,
 - predmet ponudbe,
 - ponujeno ceno v EUR,
 - plačilne pogoje,
 - imeti priloženo bančno potrdilo o plačani varščini.

Ponudbe morajo biti veljavne do vključno 3 mesece od dneva zaključka razpisnega roka.

- Davek na promet nepremičnin oziroma davek na dodano vrednost in druge dajatve ter stroške prenosa lastništva nosi kupec oziroma najemnik.
- Lastnik ni dolžan skleniti pogodbe z nobenim od ponudnikov; lastnik ponudnikom v nobenem primeru ni dolžan povrniti stroškov, povezanih s pripravo in podajo ponudbe, ali plačati kakršne koli odškodnine ali nadomestila v primeru nesprejetja ponudbe.
- Vsi drugi pogoji prodaje/najema bodo dogovorjeni s kupoprodajno/najemno pogodbo.

Pisne ponudbe, ki jih mora podpisati ponudnik oziroma njegov zakoniti zastopnik in morajo biti pripravljene skladno s pogoji tega vabila ter vsebovati vsa zahtevana dokazila, morajo biti

dostavljene v zaprti pisemski ovojnici, na hrbtni strani katere mora biti naveden tudi poln naslov ponudnika, **do vključno 30.08.2022 do 12. ure** na naslov: Luka Koper d.d., Vojkovo nabrežje 38, 6501 Koper, z jasno razvidnim pripisom: »Nakup nepremičnin – **ne odpiraj!**« oziroma »Najem nepremičnin – **ne odpiraj!**«. Upoštevane bodo samo popolne ter pravočasno prejete ponudbe. Ponudbe je do navedenega datuma mogoče oddati tudi osebno v ekspeditu v upravni stavbi Luke Koper d.d., na naslovu Vojkovo nabrežje 38, 6501 Koper.

Zainteresirani imajo možnost pridobitve vseh dodatnih informacij vsak delovni dan in možnost ogleda nepremičnin po predhodnem dogovoru. Kontakt: Martina Anderluh, telefon št. (05) 6656438, e-pošta: martina.anderluh@luka-kp.si.

5. Varščina

Za resnost ponudbe mora ponudnik vplačati varščino v višini 15.000,00 EUR (za nakup) oziroma 3.000,00 EUR (za najem), in sicer na transakcijski račun IBAN: SI5610100000001935, odprt pri Banki Intesa Sanpaolo d.d., z obvezno navedbo namena: »varščina za nakup GH Pristan« oziroma »varščina za najem GH Pristan«.

Bančno dokazilo o plačani varščini za resnost ponudbe mora biti priloženo ponudbi.

Varščina, ki jo vplačajo ponudniki za izkazovanje resnosti svoje ponudbe se:

- izbranemu ponudniku za nakup nepremičnin *ne vrača*, temveč se vračuna v ponujeno kupnino oziroma se izbranemu ponudniku za najem nepremičnin *ne vrača*, temveč se vračuna v prvo najemnino;
- neizbranim ponudnikom, se varščina *neobrestovana vrne* na njihove transakcijske račune v roku 15. dni od poteka roka za izbiro najugodnejšega ponudnika;
- izbranemu najugodnejšemu ponudniku, ki iz neopravičljivih razlogov ne bi sklenil pogodbe o prodaji oz. najemu objekta »Garni Hotel Pristan« v roku v skladu s predmetnim pozivom, se varščina ne vrača oziroma se varščina zadrži.

6. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

Merilo za izbiro najugodnejšega ponudnika je ponujena neto višina kupnine oziroma ponujena neto najemnina na mesec brez pripadajočega DDV oz. morebitnih drugih davkov in dajatev v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi ter plačilni pogoji – v primeru najema pa tudi trajanje najema in reference o vodenju in upravljanju restavracije in hotela.

Komisija bo vse ponudbe, ki bodo izpolnjevale razpisne pogoje, ocenila in razvrstila ob upoštevanju postavljenega merila za izbiro najugodnejšega ponudnika.

Za najugodnejšega ponudnika bo izbran ponudnik, ki bo izpolnil vse razpisne pogoje in ponudil najvišjo kupnino oziroma najvišjo mesečno najemnino, brez pripadajočega DDV oz. morebitnih drugih davkov in dajatev v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi.

V primeru, če bi dva ali več ponudnikov ponudila enako višino kupnine oziroma najemnine, bo Komisija z njima oz. z njimi izvedla neposredna pogajanja in bo po teh izvedenih neposrednih

pogajanjih za najugodnejšega ponudnika izbrala tistega, ki bo ponudil končno najvišjo kupnino oziroma najemnino.

7. Predkupna pravica

Območje na kateremu se nahaja objekt »Garni Hotel Pristan« predstavlja območje, na kateremu ima Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper, predkupno pravico. Vsled navedenega je potrebno, pred sklenitvijo pogodbe o prodaji nepremičnine z najugodnejšim ponudnikom, ponuditi nepremičnino v odkup Mestni občini Koper pod istimi pogoji, kot bi jo prodal najugodnejšemu oz. izbranemu ponudniku. V primeru, da se Mestna občina Koper, v roku 30 dni, ne odloči za nakup in če v tem roku ne plača kupnine, se sklene pogodbo o nakupu nepremičnine z izbranim ponudnikom.

8. Postopek po odpiranju ponudb

Odpiranje ponudb ne bo javno.

Odpiranje ponudb bo vodila Komisija. Nepravočasnih, formalno nepopolnih in nepravilnih ponudb Komisija ne bo upoštevala. V primeru, da bo Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba ni popolna v delu, ki bistveno ne odstopa od pogojev predmetnega vabila, bo ponudnik pozvan na dopolnitev. Rok za dopolnitev ponudbe bo 5 dni od prejema poziva za dopolnitev.

Ponudnik ni upravičen do povračila stroškov za pripravo ponudbe.

Razpisovalec bo najkasneje do 01.11.2022 pregledal ponudbe in opravil morebitne pogovore in pogajanja z najugodnejšimi ponudniki. Nadalje bo v osmih delovnih dneh obvestil vse ponudnike o izidu tega javnega vabila; ponudniki bodo o tem, ali je bila njihova ponudba najugodnejša, obveščeni pisno po pošti; obvestilo najugodnejšemu ponudniku ni izjava lastnika o tem, da to ponudbo sprejema, če to ni v njem izrecno zapisano; kriterij za izbor najugodnejšega ponudnika bo ponujena cena in plačilni pogoji – v primeru najema pa tudi trajanje najema in reference o vodenju in upravljanju restavracije in hotela.

Neizbranim ponudnikom bo povrnjena neobrestovana varščina v roku 15 dni od prejema obvestila.

Razpisovalec lahko v izjemnih primerih podaljša skrajni rok pregleda ponudb in izvedbe morebitnih pogovorov, vendar mora o temu obvestiti vse ponudnike, ki so oddali popolne ponudbe. Šteje se, da je izjemni primer katerikoli primer, ki je kakorkoli povezan z izvedbo posla, ki je predmet tega poziva za oddajo ponudb za nakup ali najem nepremičnin, četudi ni neposredno povezan s pregledom ponudb ali izvedbo morebitnih pogovorov.

Izbrani ponudnik mora praviloma v 30 dneh od obvestila, da je izbran, z lastnikom skleniti pogodbo (kupoprodajno oziroma najemno pogodbo); pogodba bo sklenjena po načelu videno-kupljeno oziroma videno-najeto.

9. Negativna pogodbeni klavzula

Luka Koper d.d. lahko kadarkoli ustavi postopek oddaje v najem ali prodaje objekta »Garni Hotel Pristan«, pri čemer ponudnikom vrne varščino, nakazano v postopku prijave na predmetni razpis.

Obveznost Luke Koper d.d. skleniti pogodbo o prodaji oz. o najemu z najugodnejšim ponudnikom je izključena, četudi ponudnik izpolnjuje vse razpisne pogoje.

Luka Koper d.d. si pridržuje pravico, da ne izbere nobenega ponudnika, ne da bi za to morala navajati razloge.

Luka Koper, d.d.