



Na podlagi 51. in 62. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju ZSPDSLS-1, Ur. list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20-ZDLGPE in 175/20) in 16. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 31/18) Mestna občina Velenje, Titov trg 1, Velenje, objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB

**za oddajo poslovnega prostora v najem
na naslovu Stari trg 11, Velenje - Kreativni center Čuk,**

1. Uvod

Namen razpisa je oddati v najem poslovni prostor v objektu Kreativni center Čuk, na naslovu Stari trg 11, Velenje, ki je bil zgrajen v sklopu projekta »CTN Stari trg 11«. Naložbo je sofinancirala Republika Slovenija in Evropska unija iz Evropskega sklada za regionalni razvoj.

2. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb (najemodajalca)

Mestna občina Velenje, Titov trg 1, 3320 Velenje.

Postopek javnega zbiranja ponudb vodi komisija, imenovana s sklepom župana Mestne občine Velenje, št. 3526-0010/2021 z dne 1. 3. 2021, ki jo sestavljajo Alenka Rednjak, Zdenka Gradišnik, Lucija Koren, Jan Skok in Uroš Burič (v nadaljevanju: komisija). Organizator javnega zbiranja ponudb lahko zaradi nepredvidljivih dogodkov na katere nima vpliva spremeni sestavo komisije.

3. Predmet najema

Predmet najema je poslovni prostor v lasti Mestne občine Velenje (v nadaljevanju: najemodajalec), v stavbi ID znak: stavba 964 5047, na naslovu Stari trg 11, Velenje – Kreativni center Čuk, ki stoji na zemljišču ID znak: parcela 964 3144/1 v skupni izmeri 22,4 m² (tloris predmeta najema je v prilogi št. 10), in sicer:

Posamezni del stavbe	V izmeri (m ²)	Delež (v %)	Najemnina (v EUR brez DDV)
5	22,4	7,17	112,00

V stavbi so skupne sanitarije, čajna kuhinja, avla, stopnišče, dvigalo in hodniki, katerih uporaba bo všteta v najemnino posameznega poslovnega prostora. Stroški obratovanja poslovnih prostorov in skupnih prostorov niso všteti v najemnino.

1



4. Najemnina

Mesečna najemnina za predmet najema znaša 5,00 EUR/ m² (brez DDV), na mesec in je določena na podlagi Cenitvenega poročila, ki ga je januarja 2023 izdelal sodno zapriseženi cenilec gradbene stroke, Anton Apat. V najemnino niso vključeni stroški tekočega vzdrževanja, obratovalni stroški in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ti stroški so izključno stvar in breme najemnika.

5. Pogoji najema

- Prostor se oddaja v najem za določen čas za dobo petih (5) let.
- Poslovni prostor ni primeren za izvajanje naslednjih dejavnosti: gostinska dejavnost, kozmetična dejavnost, frizerska dejavnost, masaže, ter glede na veljavno Standardno klasifikacijo dejavnosti, za dejavnosti Rudarstva, Gradbeništva, Gostinstva, Finančne in zavarovalniške dejavnosti ter Poslovanja z nepremičninami.
- Poslovni prostor se oddaja v najem obrtnikom, produktno naravnanim podjetjem z inovativnimi rešitvami in podjetjem, ki se ukvarjajo s kreativnimi industrijami.
- Najemnik ne sme oddajati poslovnega prostora v podnajem brez predhodnega soglasja najemodajalca.
- Najemnik se zaveže, da bo sam pridobil obratovalno dovoljenje ter uporabno dovoljenje, če dejavnost odstopa od obstoječega uporabnega dovoljenja. Objekt ima uporabno dovoljenje za dejavnosti po klasifikaciji CC-SI za: stavbe za storitvene dejavnosti, druge poslovne stavbe, trgovske stavbe in stavbe za kulturo in razvedrilo.
- Najemodajalec bo poslovni prostor in skupne prostore ter naprave redno vzdrževal tako, da bo ohranjena uporabna vrednost poslovnega prostora. Najemnik pa je dolžan vzdrževalcem skupnih prostorov in naprav omogočiti dostop do teh prostorov.
- Poslovni prostor ni opremljen. Najemnik lahko prevzema investicijska vlaganja v poslovni prostor, vendar se stroški teh vlaganj in vlaganj v premično opremo (npr. pisarniško opremo, laboratorijsko opremo in podobno) ne poračunavajo z najemnino. Najemnik mora pri vlaganjih v poslovni prostor ravnati kot dober gospodar. Pred izvedbo investicijskih vlaganj mora najemnik pridobiti pisno soglasje najemodajalca, pri izvedbi vlaganj pa ima najemodajalec pravico do nadzora.
- Najemnik bo prevzemal obveznosti za tekoče vzdrževanje poslovnega prostora in vgrajene opreme ter zamenjavo opreme, ki se poškoduje zaradi zunanjih vplivov (udarcev, nepravilne uporabe ali drugo). Tekoče vzdrževanje in vlaganje v dejavnost, ki jo bo najemnik opravljal, je izključno stvar in breme najemnika.
- Najemnik je dolžan poleg najemnine redno plačevati tudi stroške obratovanja najetega poslovnega prostora ter skupnih prostorov v stavbi:
 - o neposredno distributerjem:
 - Električna energija porabljena v poslovnem prostoru,
 - telefon,
 - internet.
 - o najemodajalcu (po deležu najetega poslovnega prostora):
 - Električna energija za skupne prostore,
 - porabljena voda in komunalne storitve,
 - čiščenje skupnih prostorov,
 - odvoz odpadkov,

1



- varovanje,
 - ogrevanje poslovnega prostora in skupnih prostorov,
 - tekoče vzdrževanje dvigala.
- Najemnik s sklenitvijo najemne pogodbe postane zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oziroma drugega ustreznega zakonsko veljavnega davka.
 - Izbrani najemnik mora skleniti najemno pogodbo v roku 15 dni po prejemu pisnega obvestila o izbiri, v nasprotnem primeru se šteje, da je od najema odstopil. V tem primeru zapade varščina v korist najemodajalca.
 - Obveznosti za plačilo najemnine in obratovalnih stroškov prično teči z dnem podpisa pogodbe.
 - Izbrani najemnik je dolžan mesečno plačevati najemnino in obratovalne stroške v roku 15 dni od dneva izstavitve računa najemodajalca. Plačilo mesečne najemnine in stroškov obratovanja sta bistveni sestavini najemne pogodbe.

6. Pogoji sodelovanja v postopku javnega zbiranja ponudb za oddajo nepremičnine v najem

- a) Ponudbo lahko predložijo fizične ali pravne osebe, ki resnost svoje ponudbe izkažejo s plačilom varščine v višini ene mesečne najemnine brez DDV na podračun EZR MOV, št.: SI56 SI56 0133 3010 0018 411, sklic SI00 20104-436. Znesek varščine se v nobenem primeru ne obrestuje. Uspelemu ponudniku bo varščina obračunana pri najemnini, neuspehim pa bo vrnjena v roku 15 dni od izbire najugodnejšega ponudnika.
- b) Na razpisu lahko sodelujejo ponudniki, ki imajo poravnane vse davke in prispevke.
- c) Na razpisu lahko sodelujejo ponudniki, ki so registrirani za opravljanje dejavnosti, s katero kandidirajo na razpisu.
- d) Ponudbo lahko oddajo ponudniki, ki v zadnjih šestih mesecih niso imeli blokade TRR (pravna oseba iz druge države EU mora priložiti potrdila, ki jih izdajo institucije v njeni državi enakovredne institucijam, od katerih se zahteva potrdila za slovenske pravne osebe, če takega potrdila ne more pridobiti, pa lastno izjavo, overjeno pri notarju ali na Upravni enoti, s katero pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja, da v zadnjih šestih mesecih ni imela blokade TRR).
- e) Na javno zbiranje ponudb se lahko odzovejo ponudniki, ki imajo do Mestne občine Velenje poravnane vse obveznosti.
- f) Ponudba se bo štela za pravilno in popolno, če bo ponudnik predložil:
 - Izpolnjen obrazec Podatki o ponudniku (Priloga št. 1).
 - Izpolnjen obrazec Izjava o sprejemu pogojev javnega zbiranja ponudb (Priloga št. 2).
 - Parafiran vzorec najemne pogodbe (Priloga št. 3).
 - Izpolnjen obrazec Izjava o veljavnosti ponudbe, da ponudba velja še 90 dni od dneva odpiranja ponudb (Priloga št. 4).
 - Izpolnjen obrazec Ponudba (Priloga št. 5).
 - Izpolnjen obrazec Opis dejavnosti, ki se bo izvajala v poslovnih prostorih (Priloga št. 6).
 - Izpolnjen obrazec Izjava o resničnosti podatkov (Priloga št. 7).
 - Soglasje, da se ponudnik strinja z obdelavo osebnih podatkov (priloga št. 8).
 - Dokazilo, da je ponudnik registriran za opravljanje poslovne dejavnosti (izpis iz AJPES-a oziroma ustrezno dokazilo iz države članice EU).
 - Potrdilo o plačanih davkih.
 - Potrdilo o plačilu varščine.
 - Pooblastilo v primeru, da se ponudba poda po pooblaščenju.



- Dokazilo, da prijavitelj v zadnjih šestih mesecih ni imel blokade TRR (izpisek banke ali bonitetno oceno, iz katere je razviden podatek o neblokadu TRR).

Potrdila in dokazila ne smejo biti starejša od 30 dni pred dnevom, ko je ponudnik oddal ponudbo.

Pri javnem zbiranju ponudb ne morejo sodelovati cenilci in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu sedmega odstavka 51. člena ZSPDSLS-1. Za povezano osebo se štejejo:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnemkoli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca).

7. Merila za ocenjevanje ponudb

Za poslovni prostor št. 5 so določena merila za ocenjevanje ponudb:

- Član SAŠA inkubatorja – (najvišje število možnih točk – 30)
- Delovanje na področju kreativnega sektorja (najvišje število možnih točk – 30)
- Sedež podjetja (najvišje število možnih točk – 40)

Skupno število možnih točk je 100.

Tabela za ocenjevanje ponudb je priloga št. 9.



8. Podpis pogodbe

Najemna pogodba mora biti sklenjena najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika. Izbranemu ponudniku se najkasneje v roku 5 dni po izbiri pošlje najemna pogodba v podpis. Izbrani ponudnik mora najkasneje v roku 10 dni po prejemu pogodbe le-to podpisati in jo vrniti najemodajalcu. V primeru, da je več zainteresiranih ponudnikov, ki dosežejo enako število točk po merilih, bo najemodajalec z zainteresiranimi ponudniki opravil dodatna pogajanja o ceni.

Najugodnejši ponudnik bo pred sklenitvijo najemne pogodbe podpisal pisno izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena ZSPDSLS-1.

9. Ustavitev postopka

Pristojna komisija lahko postopek javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem ustavi vse do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrne plačana varščina.

10. Postopek zbiranja ponudb in izbire najugodnejšega ponudnika

Javno zbiranje ponudb se izvaja v skladu z ZSPDSLS-1 in Uredbo.

Pri izbiri najugodnejšega ponudnika bodo upoštevane le ponudbe, ki bodo izpolnjevale vse razpisne pogoje.

Ponudba bo štela za pravočasno, če bo prispela **do 17. 4. 2023, do 10.00**, na naslov: Mestna občina Velenje, Titov trg 1, 3320 Velenje, z oznako »NE ODPIRAJ – JAVNO ZBIRANJE PONUDB, KREATIVNI CENTER ČUK«. Na zadnji strani kuverte mora biti naveden naziv in naslov ponudnika. Ponudbe lahko ponudniki oddajo v sprejemni pisarni Mestne občine Velenje ali jih pošljejo priporočeno na zgoraj navedeni naslov.

Nepopolne ponudbe in ponudbe prejete po določenem terminu ne bodo upoštevane.

Odpiranje ponudb bo komisija opravila v sejni sobi št. 505, na naslovu Titov trg 1, Velenje, 17. 4. 2023 ob 11.30. K odpiranju ponudb lahko pristopi vsak ponudnik oz. njegov pooblaščenec, ki je pravočasno oddal ponudbo. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z osebnim dokumentom in overjenim pooblastilom ponudnika.

Ponudniku, ki ni bil izbran, bo varščina brez obresti vrnjena v 15. dneh po izboru.



11. Informacije

Vsa pojasnila v zvezi z najemom in ogledom predmeta najema v času objave javnega zbiranja ponudb lahko zainteresirani ponudniki dobijo na tel. št. 041 563 321 - Uroš Burič, Urad za premoženje in investicije, od ponedeljka do petka med 8. in 12. uro. Informacije o včlanitvi v Saša Inkubator lahko zainteresirani ponudniki dobijo na tel. št. 03 7777103.

Besedilo razpisa, obrazci za pripravo ponudbe ter vzorec najemne pogodbe so objavljeni na spletni strani Mestne občine Velenje (velenje.si, za občane, javne objave in razpisi).

Številka: 3526-0010/2021

Datum: 27. 3. 2023



Mestna občina Velenje
Peter Dermol, župan

Priloge:

- Podatki o ponudniku (Priloga št. 1);
- Izjava o sprejemu pogojev javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem (Priloga št. 2);
- Vzorec Najemne pogodba (Priloga št. 3);
- Izjava o veljavnosti ponudbe (Priloga št. 4);
- Ponudba (Priloga št. 5);
- Opis dejavnosti, ki se bo izvajala v poslovnih prostorih (Priloga št. 6);
- Izjava (Priloga št. 7);
- Soglasje za obdelavo osebnih podatkov (Priloga št. 8);
- Tabela za ocenjevanje ponudb za poslovni prostor (Priloga št. 9);
- Tloris predmeta najema (Priloga št. 10).

Vročiti:

- Arhiv – tu