



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 poslovnih prostorov v najem na naslovu Stari trg 11, Velenje - Kreativni center Čuk,

#### 1. Uvod

Namen razpisa je oddati v najem poslovne prostore 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 so poslovni prostori v lasti Mestne občine Velenje (v nadaljevanju: najemodajalec), v stavbi ID znak: 964 1977, na naslovu Stari trg 11, Velenje – Kreativni center Čuk, ki stoji na zemljišču ID znak: parcela 964 3144 v skupni izmeri 312,3 m<sup>2</sup> (tloris predmeta najema je v prilogi št. 12), in sicer:

Sklop	Posamezni del stavbe	V izmeri (m <sup>2</sup> )	Delež (v %)	Najemnina (v EUR brez DDV)
A	2	27,0	8,65	121,50
	3	27,2	8,71	136,00
B	4	19,4	6,21	97,00
	5	22,4	7,17	112,00
	6	15,2	4,87	76,00
	7	21,9	7,01	109,50
	8	26,1	8,36	130,50
	9	28,6	9,16	143,00
C	10	124,5	39,87	498,00



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.

#### 4. Najemnina

Mesečna najemnina za predmet najema znaša za Sklop A 4,5 EUR/m<sup>2</sup> (brez DDV), za Sklop B 5,00 EUR/ m<sup>2</sup> (brez DDV), za Sklop C 4,00 EUR/ m<sup>2</sup> (brez DDV) na mesec in je določena na podlagi Cenitvenega poročila, ki ga je marca 2021 izdelal sodno zapriseženi cenilec gradbene stroke, Venčeslav Tajnik. 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

##### a) Splošni pogoji

- Prostor se oddajajo v najem za določen čas za dobo petih (5) let.
- Ponudnik lahko odda ponudbo le za en poslovni prostor.
- Poslovni prostori niso primerni za izvajanje naslednjih dejavnosti: gostinska dejavnost, kozmetična dejavnost, frizerska dejavnost, masaže, ...
- Poslovni prostori se oddajajo 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.
- Najemodajalec bo poslovne prostore in skupne prostore ter naprave redno vzdrževal tako, da bo ohranjena uporabna vrednost poslovnih prostorov. Najemnik pa je dolžan vzdrževalcem skupnih prostorov in naprav omogočiti dostop do teh prostorov.
- Poslovni prostori (posamezne pisarne) niso opremljeni. Najemnik lahko prevzema investicijska vlaganja v poslovne prostore, 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 poslovne prostore 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 poslovnih prostorov (posameznih pisarn) 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,
  - varovanje,
  - ogrevanje poslovnega prostora in skupnih prostorov,
  - tekoče vzdrževanje dvigala,
  - stroške upravljanja.
- 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.

#### **b) Pogoji najema za poslovne prostore v sklopu A (prostor št. 2 in 3)**

- Za posamezni del stavbe v sklopu A (prostor št. 2 in 3) se lahko prijavijo obrtniki z dejavnostjo ali vajenci v poklicih, ki ohranjajo stare obrti (lončarstvo, krojaštvo, čevljarstvo, prodaja lokalnih izdelkov, čebelarških izdelkov, izdelava instrumentov ter druge domače in rokodelske obrti).

#### **c) Pogoji najema za poslovne prostore v sklopu B (prostor št. 4 do 9)**

- Prijavitelj mora biti član SAŠA inkubatorja.
- Prostori niso, glede na veljavno Standardno klasifikacijo dejavnosti, namenjeni za dejavnosti Rudarstva, Gradbeništva, Gostinstva, Finančne in zavarovalniške dejavnosti ter Poslovanja z nepremičninami.

#### **d) Pogoji najema za poslovne prostore v sklopu C (prostor št. 10)**

- Prijavitelj mora biti del mreže subjektov inovativnega okolja najmanj zadnja 3 leta.
- Prijavitelj razpolaga z najmanj petsto (500) kvadratnimi metri poslovnih prostorov namenjenih izvajanju dejavnosti inkubiranja.

### **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 za posamezni del stavbe 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, kolikor 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).
  - Potrdilo o članstvu SAŠA inkubator (za sklop B).
  - Dokazilo, da je ponudnik registriran za opravljanje poslovne dejavnosti (izpis iz AJPEŠ-a oziroma ustrezno dokazilo iz države članice EU).
  - Potrdilo o plačanih davkih.
  - Potrdilo o plačilu varščine.
  - Dokazilo, da je ponudnik del mreže subjektov inovativnega okolja (za sklop C)
  - 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 neblokadah 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 ZSPDLS-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 neskljeni partnerski zvezi ali v svaštvo 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

Merila za izbiro najugodnejše ponudbe so razdeljena na sklope A, B in C glede na poslovni prostor. Poslovna prostora št. 2 in 3, v pritličju sodita v sklop A, poslovni prostori št. 4 do 9, v prvem nadstropju sodijo v sklop B, poslovni prostor št. 10, v mansardi pa sodi v sklop C.

Skupno število možnih točk pri vsakem sklopu je 100.

Tabele za ocenjevanje ponudb so priloge št. 9, 10 in 11.

### Poslovna prostora št. 2 in 3, sklop A

- Ekskluzivnost v Velenju (najvišje število možnih točk – 60)
- Sedež podjetja (najvišje število možnih točk – 40)

### Poslovni prostori št. 4 do 9, sklop B

- Ocena potenciala in kompetentnosti ekipe (najvišje število možnih točk – 20)  
Interdisciplinarna ekipa pokriva področje razvoja (inženirski del), designa (oblika in uporabnost produkta) in marketinga (prodajne veščine in znanja), ki že ima izkušnje z razvojem podjetja. Člani ekipe dokazujejo zavezo za realizacijo projekta.
- Razumevanje problema (najvišje število možnih točk – 10)  
Podjetnik jasno razume problem segmenta uporabnikov. Za dobro razumevanje problema ima ekipa/podjetnik jasno zastavljen proces odkrivanja strank, v obliki intervjujev, pristajalnih strani ali drugih metod ter akcijski načrt za izvedbo.
- Rešitev, edinstvena ponujena vrednost, neulovljiva prednost (najvišje število možnih točk – 20)  
Podjetnik ima jasno opredeljeno rešitev (določene minimalne lastnosti produkta ali storitve), ki je že v fazi konkretizacije (prototip, skice, ...). Podjetnik ima jasen akcijski načrt, kako bo ustreznost rešitve glede na problem/probleme tudi ustrezno preveril pri uporabnikih. Jasno je artikulirana edinstvena ponujena vrednost ter jasno definirana in utemeljena neulovljiva prednost (jedrna kompetenca, zaščitena intelektualna lastnina, prednost prvega na trgu, poslovna skrivnost, specifično znanje, mreža povezav, izkušnje v panogi, ...)
- Segment kupcev in kanali (najvišje število možnih točk – 10)  
Podjetnik ima jasno opredeljene segmente kupcev, natančno izdelane profil(e) zgodnjih uporabnikov.
- Delovanje na področju kreativnega sektorja (najvišje število možnih točk – 20)
- Sedež podjetja (najvišje število možnih točk – 20)

### Poslovni prostor št. 10, sklop C

- Razpolaganje s prostori za namen spodbujanja podjetništva (najvišje število možnih točk – 40).
- Število redno zaposlenih (najvišje število možnih točk – 40).
- Sedež podjetja (najvišje število možnih točk – 20).



## 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. Kraj in čas javnega odpiranja prejetih ponudb

K odpiranju ponudb lahko pristopi vsak ponudnik oz. njegov pooblaščenec, ki je pravočasno oddal ponudbo. Odpiranje ponudb je javno in bo potekalo skladno s takrat veljavnimi določili za zajezitev epidemije, v sejni dvorani Mestne občine Velenje, Titov trg 1, Velenje dne 29. 3. 2021 z začetkom ob 13. uri.

## 11. Postopek izbire najugodnejšega ponudnika

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

- Upoštevane bodo vse ponudbe, ki bodo pravočasno prispele v zaprtih in pravilno izpolnjenih kuvertah na naslov: Mestna občina Velenje, Titov trg 1, 3320 Velenje, do vključno 29. 3. 2021 do 10:00 ure. Na prednji strani kuverte mora biti navedeno »NE ODPIRAJ – JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV, KREATIVNI CENTER ČUK«. Na zadnji strani kuverte mora biti naveden naziv in naslov ponudnika;
- Pri izbiri najugodnejšega ponudnika bodo upoštevane le ponudbe, ki bodo izpolnjevale vse razpisne pogoje;
- Nepravočasne in nepopolne ponudbe bo komisija izločila in o tem obvestila ponudnike;
- Ponudbe pod izhodiščno najemnino in ponudbe, ki ne bodo vsebovale izjave o sprejemu pogojev najema, ne bodo upoštevane;
- Ponudniki bodo o izbiri najugodnejšega ponudnika pisno obveščeni;
- Ponudniku, ki ni bil izbran, bo varščina brez obresti vrnjena v 15 dneh po izboru.



## 12. 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: [http://www.velenje.si/priloznosti/javne\\_objave/javne\\_drazbe\\_javna\\_zbiranja\\_ponudb](http://www.velenje.si/priloznosti/javne_objave/javne_drazbe_javna_zbiranja_ponudb).

Številka: 3526-0010/2021

Datum: 9. 3. 2021



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);
- Najemna 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 poslovna prostora št. 2 in 3 (Priloga št. 9);
- Tabela za ocenjevanje ponudb za poslovne prostore št. 4 do 9 (Priloga št. 10);
- Tabela za ocenjevanje ponudb za poslovne prostore št. 10 (Priloga št. 11);
- Tloris predmeta najema (Priloga št. 12).

### Vročiti:

- Arhiv - tu



*Priloga št. 1*

**PODATKI O PONUDNIKU**

**NAZIV PONUDNIKA:**

\_\_\_\_\_

**NASLOV PONUDNIKA:**

\_\_\_\_\_

**KONTAKTNA OSEBA:**

\_\_\_\_\_

**ELEKTRONSKI NASLOV KONTAKTNE  
OSEBE:**

\_\_\_\_\_

**TELEFON:**

\_\_\_\_\_

**FAKS:**

\_\_\_\_\_

**ID za DDV oz. DAVČNA ŠTEVILKA  
PONUDNIKA:**

\_\_\_\_\_

**MATIČNA ŠTEVILKA:**

\_\_\_\_\_

**POOBlašČENA OSEBA ZA VROČANJE**

**Ime in priimek, ulica in hišna številka, kraj v  
RS:**

**(izpolni ponudnik, ki nima sedeža v RS)**

\_\_\_\_\_

**ŠTEVILKE TRR-jev:**

\_\_\_\_\_

**IME, PRIIMEK ODGOVORNE OSEBE  
ZA PODPIS POGODBE IN PODPIS:**

\_\_\_\_\_

**Kraj in datum:**

**Ponudnik:**

**Žig**

**Podpis:**





*Priloga št. 2*

**IZJAVA O SPREJEMU POGOJEV JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB ZA ODDAJO POSLOVNIH  
PROSTOROV V NAJEM**

**Kreativni center Čuk, Stari trg 11 v Velenju**

Izjavljamo, da z oddajo ponudbe v celoti sprejemamo pogoje javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov v stavbi z ID znakom 964 1977, na naslovu Stari trg 11, 3320 Velenje, v najem.

Kraj in datum:

Žig

Ponudnik:

Ime, priimek in podpis zakonitega  
zastopnika ali pooblaščenca :



## NAJEMNA POGODBA

ki jo skleneta in dogovorita

**MESTNA OBČINA VELENJE**, Titov trg 1, Velenje,  
ki jo zastopa župan Peter Dermol, (v nadaljevanju: najemodajalec)  
Matična številka: 5884268  
ID za DDV: SI49082884  
Podračun EZR MOV št.: SI56 0133 3010 0018 411

in

\_\_\_\_\_

**ki ga zastopa:** \_\_\_\_\_

**Matična št. oz. EMŠO:** \_\_\_\_\_

**ID za DDV oz. davčna št.:** \_\_\_\_\_

**TRR, št.:** \_\_\_\_\_

z naslednjo vsebino

### Uvodne ugotovitve

#### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotavljata sledeče, da:

- je najemodajalec zavezan k spoštovanju Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 11/18 in 79/18, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 31/18, v nadaljevanju: USPDSLS) ter je na njuni podlagi izvedel javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem, ki je bil objavljen na spletni strani Mestne občine Velenje: <http://www.velenje.si>, dne 9. 3. 2021;
- je najemnik s prijavo na javno zbiranje ponudb in z izborom najemnika kot najugodnejšega ponudnika, sprejel pogoje najema, navedene v javnem zbiranju ponudb;
- najemnik in najemodajalec s sklenitvijo te pogodbe in z doseženim soglasjem zasledujeta skupen interes, da najemodajalec odda v najem poslovni prostor št. \_\_\_\_\_, v izmeri \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (v nadaljnjem besedilu: poslovni prostor), lociran v stavbi ID znak: 964 1977, na naslovu Stari trg 11 v Velenju;
- je najemodajalec lastnik poslovnega prostora iz prejšnje alineje tega člena te pogodbe;
- ponudba najemnika in priloge zahtevane v javnem zbiranju ponudb, so sestavni del te najemne pogodbe.



## Predmet pogodbe

### 2. člen

Najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v najem poslovni prostor št. \_\_\_\_\_ v stavbi ID znak 964 1977, posamezni del stavbe št. \_\_\_\_\_, v izmeri \_\_\_\_\_m<sup>2</sup> v lasti Mestne občine Velenje (v nadaljnjem besedilu: najemodajalec), na naslovu Stari trg 11 v Velenju, ki predstavlja \_\_\_\_\_% delež poslovnih prostorov v stavbi.

Poslovni prostor ni opremljen.

### 3. člen

Najemnik bo poslovni prostor uporabljal izključno za izvajanje dejavnosti \_\_\_\_\_, ki jo je navedel v ponudbi, in ga ne bo oddajal v podnajem brez pisnega soglasja najemodajalca.

Najemnik ne sme spreminjati dejavnosti, ki jo opravlja v poslovnih prostorih. Izjemoma je sprememba dejavnosti možna le, če najemodajalec izda soglasje, na podlagi katerega stranki skleneta aneks k najemni pogodbi.

## Medsebojne obveznosti

### 4. člen

Najemnik bo poslovni prostor redno vzdrževal tako, da bo ohranjena uporabna vrednost le-tega.

Najemnik bo prevzemal obveznosti za:

- tekoče vzdrževanje poslovnega prostora in vgrajene opreme,
- zamenjavo opreme, ki se poškoduje zaradi zunanjih vplivov (udarcev, nepravilne uporabe ali drugo),
- ob prenehanju najemnega razmerja mora najemnik poslovni prostor vrniti v stanju, kot ga je prejel ob sklenitvi te pogodbe.

Tekoče vzdrževanje in vlaganje v dejavnost, ki jo bo najemnik opravljal, mora biti skladna s to pogodbo.

## Najemnina in drugi stroški

### 5. člen

Najemnina za poslovni prostor iz tretje alineje 1. člena te pogodbe znaša mesečno \_\_\_\_\_ EUR brez DDV oz. \_\_\_\_\_ EUR/m<sup>2</sup> brez DDV.

Najemnina se revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v skladu s Pravilnikom o oddajanju poslovnih stavb in poslovnih prostorov v lasti Mestne občine Velenje v najem.



Najemnina je oproščena plačila DDV po 2. odstavku 44. člena ZDDV-1. Najemnik in najemodajalec pa se lahko dogovorita, da se bo na računu zaračunaval DDV. V ta namen skleneta izjavo na podlagi 2. točke 44. člena in 45. člena ZDDV-1 in jo predložita vsak na svoj finančni urad.

Najemodajalec do 8. (osmega) v mesecu izstavi račun za najemnino za pretekli mesec.

Najemnik plačuje najemnino v roku 15 dni od dneva izstavitve računa najemodajalca na področje EZR MOV št.: SI56 0133 3010 0018 411.

## 6. člen

Za vse posege v najet poslovni prostor mora najemnik predhodno pridobiti soglasje najemodajalca. Najemodajalec nima nikakršnih obveznosti do najemnika glede vzdrževanja poslovnih prostorov. Investicijsko vzdrževanje in vlaganje v dejavnost, ki jo bo najemnik opravljal, je izključno stvar in breme najemnika.

## 7. člen

Najemnik je dolžan poleg najemnine redno plačevati tudi stroške obratovanja najetega poslovnega prostora ter skupnih prostorov v stavbi:

neposredno distributerjem:

- električna energija porabljena v poslovnem prostoru,
- telefon,
- internet in

najemodajalcu (po deležu najetega poslovnega prostora):

- električna energija za skupne prostore,
- porabljena voda in komunalne storitve,
- čiščenje skupnih prostorov,
- odvoz odpadkov,
- varovanje,
- ogrevanje poslovnega prostora in skupnih prostorov,
- tekoče vzdrževanje dvigala,
- stroške upravljanja.

Najemnik s sklenitvijo najemne pogodbe postane zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oziroma drugega ustreznega zakonsko veljavnega davka.

Najemnik je dolžan redno plačevati najemnino in obratovalne stroške po prejetju računov distributerjev oziroma najemodajalca. Plačilo najemnine in stroškov obratovanja sta bistveni sestavini te pogodbe.



## Uporaba poslovnih prostorov

### 8. člen

Najemnik mora poslovni prostor uporabljati v skladu z zakonom in najemno pogodbo ter ga vzdrževati kot dober gospodar.

Najemnik je odgovoren za škodo, ki nastane zato, ker je poslovni prostor uporabljal v nasprotju s pogodbo ali z njenim namenom.

### 9. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da najemnik prevzema investicijska vlaganja v premično opremo, vendar se ta vlaganja ne poračunajo z najemnino. Najemnik mora pri vlaganjih v objekt ravnati kot dober gospodar. Pred izvedbo investicijskih vlaganj, ureditvijo ali opremljanjem poslovnega prostora mora najemnik pridobiti soglasje najemodajalca, pri izvedbi vlaganj pa ima najemodajalec pravico do nadzora.

## Trajanje najemnega razmerja

### 10. člen

Ta najemna pogodba je sklenjena za določen čas petih (5) let.

## Odstop od pogodbe

### 11. člen

Sopogodbenuka pred iztekom petletnega najemnega obdobja te pogodbe ne moreta odpovedati, razen v primeru kršitev bistvenih določil te pogodbe, ko pogodbo lahko odpove katerakoli pogodbeni stranka s priporočenim dopisom drugi pogodbeni stranki, in sicer s trimesečnim odpovednim rokom, če jo je predhodno v pisni obliki brezuspešno pozvala k spoštovanju dogovorjenih pogodbenih določil.

Ne glede na določilo prejšnjega odstavka tega člena o odpovednem roku, pa se lahko pogodbeni stranki sporazumeta, da se odpovedni rok skrajša oziroma najemno razmerje odpove brez odpovednega roka.

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev predmeta najema ob vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema:

- če najemnik tudi po njegovem opominu uporablja predmet najema v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine in obratovalnih stroškov dva meseca 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 predmet najema sam potrebuje.



## Predstavniki pogodbenih strank

### 12. člen

Predstavnica s strani najemodajalca je Alenka Rednjak.

Skrbnik te pogodbe na strani najemodajalca je Uroš Burič.

Predstavnik/predstavnica s strani najemnika je \_\_\_\_\_.

## Reševanje sporov

### 13. člen

Morebitne spore, ki bi izvirali iz te pogodbe, bosta pogodbeni stranki skušali reševati sporazumno. Če spora na ta način ne bo možno rešiti, si bosta pogodbeni stranki prizadevali rešiti morebitni spor iz te pogodbe z mediacijo in drugimi alternativnimi načini reševanja morebitnega spora.

V kolikor to ne bo mogoče, je za reševanje sporov pristojno stvarno in krajevno pristojno sodišče.

Pogodbeni stranki se zavezujeta, da bosta v morebitnem sodnem sporu iz te pogodbe, soglašali s predložitvijo spora v mediacijo.

V razmerju do najemodajalca lahko nastopa samo podpisnik pogodbe ali od njega pooblaščen oseba.

## Protikorupcijska klavzula

### 14. člen

Pogodba je nična, v kolikor kdo v imenu ali na račun najemnika, predstavniku ali posredniku najemodajalca obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za pridobitev posla, sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji, opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali drugo ravnanje ali opustitev s katerim je najemodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku najemodajalca, posredniku najemodajalca, najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku.



## Prehodne in končne določbe

### 15. člen

Vse obveznosti najemnika prično teči z dnem podpisa te pogodbe, ne glede na čas, ko bo najemnik pričel z opravljanjem dejavnosti.

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe morajo biti sklenjene v pisni obliki, ker so v nasprotnem primeru brez vsakega pravnega učinka.

Ta pogodba začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank, ko pričnejo teči vse obveznosti najemnika. Sestavljena je v treh (3) izvodih, od katerih prejme najemodajalec dva (2), najemnik pa en (1) izvod.

V \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_

V Velenju, dne \_\_\_\_\_

Številka: 3526-0010/2021

NAJEMNIK:

\_\_\_\_\_

NAJEMODAJALEC:

Mestna občina Velenje  
Peter Dermol, župan

.....  
(podpis župana)



*Priloga št. 4*

## IZJAVA O VELJAVNOSTI PONUDBE

Izjavljamo, da ponudba velja še devetdeset (90) dni od dneva odpiranja ponudb.

Kraj in datum:

Žig

Ponudnik:

Ime, priimek in podpis zakonitega  
zastopnika ali pooblaščenca:





Priloga št. 5

Naslov ponudnika:

.....

.....

Datum:.....

**PONUDBA****za najem poslovnega prostora v stavbi ID znak: 964 1977, Stari trg 11, Velenje****Kreativni center Čuk**

Na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora v stavbi ID znak: 964 1977, Stari trg 11, Velenje, posamezni del stavbe (obkroži izbranega),

Posamezni del stavbe	V izmeri (m <sup>2</sup> )
2	27,0
3	27,2
4	19,4
5	22,4
6	15,2
7	21,9
8	26,1
9	28,6
10	124,5

dajemo ponudbo za zgoraj izbrani poslovni prostor s ponujeno dejavnostjo, ki je opisana v prilogi št. 6.

Izjavljamo, da je naša ponudba izdelana v skladu z javnim zbiranjem ponudb o oddaji v najem.

Ponudnik:

Podpis zakonitega zastopnika ali pooblaščenca:

Žig



*Priloga št. 6*

Naslov ponudnika:

.....

.....

Datum:.....

**OPIS DEJAVNOSTI, KI SE BO IZVAJALA V POSLOVNEM PROSTORU**

Na osnovi javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov v stavbi ID znak: 964 1977, Stari trg 11, Velenje v izmeri \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, izjavljamo, da bo dejavnost, ki se bo izvajala v poslovnem prostoru, obsegala:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Izjavljamo, da je naša ponudba izdelana v skladu z javnim zbiranjem ponudb za oddajo v najem.

Kraj in datum:

Ponudnik:

Žig

Ime, priimek in podpis zakonitega  
zastopnika ali pooblaščenca:



Priloga št. 7

## IZJAVA

Spodaj podpisani/a ....., kot ponudnik javnega zbiranja ponudb za najem nepremičnine v stavbi ID znak: 964 1977, ID znak parcela 964 3144, na naslovu Stari trg 11, Kreativni center Čuk, izjavljam, da nisem povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18, 61/20-ZDLGPE in 175/20)\*.

V ....., dne .....

*\*za povezano osebo se štejejo:*

- fizična oseba, ki je s članom komisije v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije 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 v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije delež večji od 50 odstotkov in
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije.

**SOGLASJE ZA OBDELAVO OSEBNIH PODATKOV**

Spodaj podpisani **soглаšam** Mestno občino Velenje, Titov trg 1, 3320 Velenje, da za potrebe Javnega zbiranja ponudb za poslovne prostore Kreativnega centra Čuk, Stari trg 11, Velenje uporabi in obdeluje podatke pridobljene v času poteka omenjenega razpisa. Moji osebni podatki so naslednji:

Ime in priimek:	
Funkcija v gospodarskem subjektu:	
EMŠO:	
Kraj in država rojstva:	
Naslov stalnega prebivališča:	
Naslov začasnega prebivališča:	
Državljanstvo:	

Kraj in datum:

Pooblastitelj:

(Ime in priimek ter podpis)

**NAVODILO: Obrazec se izpolni za vse zastopnike, pooblaščenca za odločanje ali nadzor, in člane upravnih, vodstvenih in nadzornih organov ponudnika in partnerja.**

Izjava članov organov in zastopnikov gospodarskega subjekta in pooblastilo za pridobitev podatkov iz kazenske evidence mora osebno podpisati oseba, na katero se izjava nanaša. Teh izjav ni mogoče podpisati prek pooblaščenca.

Obdelava osebnih podatkov je skladno z določili člena 6 Splošne uredbe EU o varstvu podatkov (GDPR, 2016/679) potrebna zaradi izvedbe postopka javnega zbiranja ponudb skladno z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20-ZDLGPE in 175/20).

**TABELA ZA OCENJEVANJE PONUDB**  
za poslovna prostora v sklopu A (prostor št. 2 in 3)

Merilo	Možno število točk	Doseženo število točk
<b>Ekskluzivnost obrti v Velenju</b>	do 60 točk	
V Velenju so manj kot 3 ponudniki podobne storitve	60	
V Velenju so več kot 3 ponudniki podobne storitve	0	
<b>Lokacija podjetja</b>	do 40 točk	
V Mestni občini Velenje	40	
V Savinjski regiji	20	
Izven zgoraj naštetih lokacij	2	
<b>Skupaj</b>	<b>100 točk</b>	



**TABELA ZA OCENJEVANJE PONUDB**  
**za poslovne prostore v sklopu B (prostori št. 4 do 9)**

Merilo	Možno število točk	Doseženo število točk
Kompetentnost in potencial ekipe	do 20 točk	
Visok potencial (izvedeni projekti, strokovna usposobljenost, ...)	20	
Srednji potencial (manjša ekipa z delnimi referencami, malo izkušenj, ...)	10	
Manjši potencial (ekipa brez referenc)	5	
Edinstvena ponujena vrednost in neulovljiva prednost	do 20 točk	
Jasno opredeljena	20	
Srednje opredeljena	10	
Slabo opredeljena	1	
Segment kupcev in kanali	do 10 točk	
Jasno opredeljen	10	
Srednje opredeljen	5	
Slabo opredeljen	1	
Razumevanje problema	do 10 točk	
Popolno razumevanje	10	
Delno razumevanje	5	
Slabo razumevanje	1	
Sedež podjetja ali poslovne enote	do 20 točk	
V Mestni občini Velenje	20	
V SAŠA regiji	15	
Izven zgoraj naštetih lokacij	5	
Delovanje na področju kreativnega sektorja	do 20 točk	
Da	20	
Ne	0	
<b>Skupaj</b>	<b>100 točk</b>	



Priloga št. 11

**TABELA ZA OCENJEVANJE PONUDB**  
**za poslovne prostore v sklopu C (prostor št. 10)**

Merilo	Možno število točk	Doseženo število točk
Razpolaganje s prostori za namen spodbujanja podjetništva	do 40 točk	
Subjekt inovativnega okolja razpolaga z več kot 1000 m <sup>2</sup> prostora	40	
Subjekt inovativnega okolja razpolaga z manj kot 1000 m <sup>2</sup> prostora	10	
Število redno zaposlenih *	do 40 točk	
Pet ali več redno zaposlenih	40	
Tri ali štiri redno zaposleni	25	
Eden ali dva redno zaposlena **	5	
Sedež subjekta inovativnega okolja	do 20 točk	
V Mestni občini Velenje	20	
V SAŠA regiji	10	
Izven SAŠA regije	5	
<b>Skupaj</b>	<b>100 točk</b>	

\* Na dan oddaje ponudbe

\*\* V primeru s. p. se šteje nosilec dejavnosti



### TLORIS PREDMETA NAJEMA

#### Prerez stavbe

