



## MESTNA OBČINA MARIBOR

Mestna občina Maribor, Mestna uprava, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/2018 s posodobitvami), in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), dne 31.5.2019 objavlja

### JAVNO ZBIRANJE PONUDB (JZP) za oddajo poslovnega prostora v najem po sklopih

#### I. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb:

Mestna občina Maribor, Mestna uprava, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor.

#### II. Predmet javnega zbiranja ponudb in izhodiščna mesečna najemnina:

Predmet oddaje v najem je del poslovnega prostora na naslovu **Tkalski prehod 4** v Mariboru (ID znak dela stavbe 657-1843-5 v skupni izmeri 2.536,7 m<sup>2</sup>) po sklopih/prostorih:

PRITLIČJE						
SKLOP	PROSTOR	UPORABA	POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	IZHODIŠČNA MESEČNA NAJEMNINA [EUR/mesec]	VARŠČINA [EUR]	DELEŽ OBRATOVALNIH STROŠKOV [%]
P/1	P0.02, P0.03	pisarna	41,2	<b>267,20</b>	1.603,20	2,56
P/2	P0.04	pisarna/sejna soba	108,0	<b>648,00</b>	3.888,00	6,71
P/3	P0.08, P0.09, P0.10	pisarna/prodajalna	55,2	<b>386,40</b>	2.318,40	3,43

I. NADSTROPJE						
SKLOP	PROSTOR	UPORABA	POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	IZHODIŠČNA MESEČNA NAJEMNINA [EUR/mesec]	VARŠČINA [EUR]	DELEŽ OBRATOVALNIH STROŠKOV [%]
N1/1	E1.05	pisarna	21,5	<b>118,25</b>	709,50	1,34
N1/2	E1.06, E1.07	pisarna	20,6	<b>113,30</b>	679,80	1,28
N1/3	E1.09, E1.10	pisarna	174,10	<b>783,45</b>	4.700,70	10,82
N1/4	E1.04, E1.11, E1.13, E1.14, E1.15, E1.17, E1.18, E1.20.	pisarna	177,50	<b>798,75</b>	4.792,50	11,03



II. NADSTROPJE						
SKLOP	PROSTOR	UPORABA	POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	IZHODIŠČNA MESEČNA NAJEMNINA [EUR/mesec]	VARŠČINA [EUR]	DELEŽ OBRATOVALNIH STROŠKOV [%]
N2/1	E2.12	pisarna	18,0	<b>99,00</b>	594,00	1,12
N2/2	E2.13	pisarna	29,1	<b>160,10</b>	960,60	1,81
N2/3	E2.15	pisarna	16,2	<b>89,10</b>	534,60	1,01
N2/4	E2.16	pisarna	14,7	<b>80,90</b>	485,40	0,91
N2/5	E2.18	pisarna	26,2	<b>144,10</b>	864,60	1,63
N2/6	E2.19, E2.21	shramba/arhiva	16,0	<b>64,00</b>	384,00	0,99
N2/7	E2.20, E2.23, E2.24	pisarna	27,1	<b>149,10</b>	894,60	1,68
N2/8	E2.25, E2.26, E2.27	pisarna	71,0	<b>390,50</b>	2.343,00	4,41

I. KLET						
SKLOP	PROSTOR	UPORABA	POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	IZHODIŠČNA MESEČNA NAJEMNINA [EUR/mesec]	VARŠČINA [EUR]	DELEŽ OBRATOVALNIH STROŠKOV [%]
K1/1	K1.10, K1.12, K1.13, K1.14, K1.15, K1.16	mirna storitvena/pisarna	142,0	<b>497,00</b>	2.982,00	8,83

II. KLET						
SKLOP	PROSTOR	UPORABA	POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	IZHODIŠČNA MESEČNA NAJEMNINA [EUR/mesec]	VARŠČINA [EUR]	DELEŽ OBRATOVALNIH STROŠKOV [%]
K2/1	K2.06	shramba/arhiv	40,3	<b>60,50</b>	363,00	1,75
K2/2	K2.07	shramba/arhiv	12,2	<b>18,30</b>	109,80	0,53
K2/3	K2.08	shramba/arhiv	20,5	<b>30,80</b>	184,80	0,89
K2/4	K2.09	shramba/arhiv	5,3	<b>8,00</b>	48,00	0,23
K2/5	K2.10	shramba/arhiv	5,3	<b>8,00</b>	48,00	0,23

Prostori se oddajajo izključno za mirno storitveno dejavnost (*brez posebnih sanitarnih ali drugih pogojev*). Hodniki, stopnišča, sanitarije, čajne kuhinje, dvigalo predstavljajo skupne dele poslovnega prostora.

Za poslovni prostor računsko energetska izkaznica ni potrebna.

Ponujena mesečna najemnina ne sme biti nižja od objavljenih izhodiščnih mesečnih najemnin.

### III. Vrsta pravnega posla:

Pravni posel je najemna pogodba, ki se sklene z najugodnejšim ponudnikom v roku 15 dni po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika.

#### IV. Varščina:

Ponudnik mora pred oddajo ponudbe za posamezni sklop vplačati varščino v višini šestkratne izhodiščne mesečne najemnine, v enkratnem znesku (*iz II. točke tega razpisa*: šesti (6) stolpec tabele) in sicer na transakcijski račun Mestne občine Maribor z naslednjimi podatki:

- IBAN: **SI56 0127 0010 0008 403** odprt pri Banki Slovenije, UJP Slovenska Bistrica; BIC banke: **BSLJ SI 2X**,
- referenca: **SI00 201000-80415**,
- koda namena: **ADVA** (vplačilo vnaprej/predplačilo),
- namen plačila: »**varščina SKLOP \_**« (navesti sklop iz I. stolpca tabele)

Potrdilo o vplačani varščini iz katere je razviden datum vplačila je potrebno priložiti ponudbi. **V primeru kandidiranja za več sklopov, mora ponudnik varščino vplačati za vsak sklop posebej.**

Plačana varščina se najugodnejšemu ponudniku (*najemniku*) poračuna s šestmesečno najemnino, neuspehim ponudnikom pa bo vrnjena na transakcijski račun, katerega bo navedel ponudnik v svoji ponudbi brez obresti v roku osem (8) dni po končanem javnem odpiranju ponudb oz. pogajanj o ceni.

Ponudniku se varščina zadrži in zapade v korist organizatorja javnega zbiranja ponudb v naslednjih primerih:

- v kolikor poda nepopolno ponudbo ali ponudi nižjo najemnino od objavljene izhodiščne najemnine iz II. točke tega razpisa,
- v kolikor v ponudbi ne priloži zahtevane dokumentacije iz V. točke tega razpisa oz. je ne dopolni do roka odpiranja ponudb,
- v kolikor se najugodnejši ponudniki ne udeležijo pogajanj o ceni najemnine, ko jih organizator na to pozove,
- v kolikor najugodnejši ponudnik v roku 15-ih dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika ne plača razlike do višine šestmesečne varščine (5. odstavek VII. točke razpisa) in podpiše najemne pogodbe,
- odstopi od najema pred potekom poračuna varščine.

#### V. Način in rok oddaje ponudbe:

Upoštevale se bodo vse ponudbe na Obrazcu 1 (Ponudba in Izjava ponudnika v prilogi te objave), ki bodo prispele v zaprti kuverti **do vključno srede, 19. 06. 2019 do 17.00 ure** na naslov: Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, s pripisom na sprednji strani kuverte »**NE ODPIRAJ, Prijava na javno zbiranje ponudb št. 35211-46/2019-1**«. Na zadnji strani kuverte mora biti naveden naziv in naslov ponudnika.

Obrazcu 1 mora biti priložena naslednja dokumentacija, ki na dan roka oddaje ponudbe ne sme biti starejša od 30 dni:

- izpisek iz Poslovnega registra Slovenije pri AJPES oziroma izpisek iz registra društev pristojne upravne enote ali izpisek iz registra, ki ga vodi drug pristojni organ,
- potrdilo o plačanih davkih in prispevkih od FURS-Finančnega urada RS,
- potrdilo banke, da TRR ni bil blokiran v zadnjih treh (3) mesecih (ne velja za novoustanovljena podjetja),
- kopijo potrdila o vplačilu varščine iz katerega je razviden datum in ura vplačila varščine.

Ponudba je popolna v kolikor je priložen pravilno in v celoti izpolnjen Obrazec 1 ter priložena zahtevana dokumentacija. Ponudbe, ki bodo prispele po razpisnem roku (nepravočasne ponudbe) ali pravočasne, vendar nepopolne ponudbe (nepravilno izpolnjen Obrazec 1 ali manjkajoča ali nepopolna zahtevana dokumentacija), ponudbe za katere ne bo plačana varščina in ponudbe, kjer bo ponujena najemnina nižja od objavljene izhodiščne najemnine bodo izločene, organizator javnega zbiranja ponudb pa bo o tem pisno obvestil ponudnike v roku osem (8) dni po javnem odpiranju.

Ne glede na prejšnji odstavek lahko ponudnik, čigar ponudba je prispela pravočasno in vsebuje vse sestavine ponudbe (pravilno in v celoti izpolnjen Obrazec 1 – obrazca ni dovoljeno dopolnjevati), ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.

Rok vezanosti ponudnikov na ponudbo mora biti 90 dni po oddaji ponudbe.

## VI. Način odpiranja ponudb in postopek izbire:

Odpiranje ponudb je javno in ga izvaja Komisija za vodenje postopka oddaje stvarnega premoženja v najem (v nadalj.: komisija) ter se bo vršilo v prostorih Mestne občine Maribor (sejna soba 215/II - Dvorana generala Rudolfa Maistra), Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, **v petek, dne 21. 06. 2019 s pričetkom ob 10.00 uri.**

Najugodnejši ponudnik bo tisti, ki bo ponudil najvišjo najemnino za mesečni najem (najugodnejša ponudba).

V kolikor bo med prejetimi ponodbami več najugodnejših ponudb, bo komisija med temi ponudniki opravila dodatna pogajanja o višini cene najemnine z namenom doseganja čim višje najemnine in izbrala najugodnejšega (najugodnejši ponudnik). Če dva ali več ponudnikov hkrati ponudijo enako najugodnejšo vrednost v katerem od nadaljnjih korakov pogajanj, se šteje, da je uspel tisti ponudnik, za katerega je iz potrila o vplačani varščini izkazano, da je prvi vplačal varščino. Najugodnejši ponudniki bodo o kraju in datumu pogajanj o ceni najemnine obveščeni izključno na elektronski naslov, naveden v prijavi, v roku 3 delovnih dni po odpiranju ponudb.

Izbranega najugodnejšega ponudnika, bo organizator pozval na podpis najemne pogodbe v roku petnajst (15) dni po izboru najugodnejšega ponudnika, neizbrani ponudniki pa bodo, (v kolikor se ne bodo udeležili odpiranja ponudb) o neizbiri obveščeni v osmih (8) dneh od odpiranja ponudb izključno na elektronski naslov naveden v ponudbi.

Najugodnejši ponudnik mora pred podpisom najemne pogodbe na TRR Mestne občine Maribor doplačati razliko varščine do višine šestmesečne morebiti višje ponujene ali izpogajane najemnine. Plačilo morebitne razlike varščine je pogoj za sklenitev najemne pogodbe.

## VII. Pogoji najema:

Pogoji najema so:

- najemno razmerje bo sklenjeno predvidoma od 1. 8. 2019 dalje, za nedoločen čas z odpovednim rokom štirih mesecev. Poslovni prostor se oddaja v stanju kakšnem je, izključno za opravljanje dejavnosti navedene v II. točki tega razpisa,
- najemnik odgovarja za pridobitev vseh soglasij, dovoljenj in podobnih dokumentov, ki so potrebni za izvajanje njegove poslovne dejavnosti v najetem poslovnem prostoru,
- najemnina se ne more znižati in se usklajuje enkrat letno z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v RS v preteklem letu ter je po veljavnih predpisih oproščena plačila davka, v primeru spremembe pa je najemnik dolžan davek plačevati v skladu z vsakokratnimi veljavnimi predpisi,
- najemodajalec bo za poslovni prostor redno mesečno izstavljal račune za najemnino za tekoči mesec. Najemnik je dolžan plačati najemnino do zadnjega v mesecu za tekoči mesec,
- najemnik je poleg najemnine in nadomestila za poslovni prostor dolžan plačevati tudi druge stroške, ki zajemajo: obratovalne stroške v zvezi z dobavami in storitvami, potrebnimi za zagotovitev pogojev za poslovanje v poslovnem prostoru (*individualni obratovalni stroški*) in v stavbi kot celoti (*skupni obratovalni stroški*), stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe stavbnega zemljišča ter morebitne ostale stroške v zvezi z uporabo poslovnega prostora in skupnih delov stavbe, za katere se stranki dogovorita z najemno pogodbo,
- drugi stroški se obračunavajo po formuli za posamezni sklop/prostor in predstavljajo zlasti naslednje stroške: porabo električne energije, ogrevanje, čiščenje skupnih delov (vhod, stopnišča, hodniki, sanitarije), stroški porabe vode, kanalščina, odvoz smeti, vzdrževanje dvigala, redna vzdrževalna dela skupnih delov poslovnega prostora oz. poslovne stavbe. Informativni skupni letni drugi stroški celotnega poslovnega prostora z ID znakom 657-1843-5 so na podlagi pretekle porabe ocenjeni na 60.000 EUR (nezavezujoč podatek),

odpadajoči delež tega stroška na posamezni sklop/prostor pa naveden v sedmem stolpcu tabele II. točke tega razpisa. Za te stroške bo najemodajalec najemniku izstavljal (prefakturiral) redne mesečne račune, ki jih je le-ta dolžan plačati v roku kot bo naveden na računu,

- najemodajalec si pridržuje pravico, da formulo obračuna drugih stroškov (delež) ustrezno prilagodi oz. popravi, v kolikor bi med najemom prišlo do takšnih sprememb, ki bi bistveno vplivale na razdelitev stroškov,
- najemnik si je dolžan samostojno urediti priključke za telekomunikacijo, ter morebitne druge priključke, ki jih potrebuje za svojo dejavnost, prav tako si samostojno uredi čiščenje najetega poslovnega prostora. Ti stroški niso zajeti v mesečnem pavšalnem znesku in jih najemnik plačuje samostojno dobavitelju,
- najemnik si samostojno uredi zavarovanje svoje lastnine (opreme) v poslovnem prostoru, najemnik poslovni prostor ne sme oddati v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca

#### **VIII. Pogoji za udeležbo v postopku javnega zbiranja ponudb:**

Pri javnem zbiranju ponudb lahko sodelujejo pravne osebe, ki imajo sedež na območju Republike Slovenije (RS) oziroma na območju države članice Evropske unije (EU) in fizične osebe, ki so državljani oziroma državljani države članice EU.

Državlani oziroma pravne osebe države članice EU morajo priložiti listine in dokazila, ki jih izdajajo institucije v njihovih državah, ki so enakovredne institucijam od katerih se zahtevajo listine in dokazila za slovenske državljane oziroma pravne osebe. V kolikor takšnih dokazil - potrdila o poravnanih davčnih obveznostih ali potrdila o neblokiranem računu ne morejo pridobiti, pa morajo predložiti lastno izjavo overjeno pri notarju, s katero pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavijo, da imajo poravnane davčne obveznosti in nimajo blokiranega računa. Vsi dokumenti, dokazila, potrdila in druge listine, razen osebnega dokumenta, morajo biti predloženi v slovenskem jeziku.

Pri javnem zbiranju ponudb ne morejo sodelovati člani komisije, ter z njimi povezane osebe. V komisijo so s sklepom župana št. 03201-14/2008 090208 SM imenovani Uroš Brodnjak, Branka Krajnc in Darko Lorenčič.

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 neskljeni 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.

Najugodnejši ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba iz prejšnjega odstavka.

#### **IX. Informacije in ogled nepremičnine:**

Interesenti lahko podrobnejše informacije o predmetu javnega zbiranja ponudb pridobijo v času uradnih ur v Sektorju za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori Mestne občine Maribor ali po telefonu št.: (02) 22-01-410, g. Jaroslav BAUER ali (02) 22-01-406, g. Darko LORENČIČ.

Ogled poslovnega prostora bo omogočen **v petek, 14.06. 2019 med 9.00 in 10.00 uro** na kraju samem.

#### **X. Ustavitev postopka:**

Župan ali komisija s soglasjem župana, lahko do sklenitve pravnega posla-najemne pogodbe, postopek oddaje v najem brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi, pri čemer se plačana varščina najugodnejšemu ponudniku vrne brez obresti.

Številka 35211-46/2019-1

Datum: 29. 05. 2019

**Mestna občina Maribor**