



MESTNA OBČINA MARIBOR

Številka: 3521-56/2020-7

Datum: 20. 10. 2020



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), objavlja

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

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 poslovni prostor v Mariboru, ki je last Mestne občine Maribor, in sicer:

Pritlični poslovni prostor na naslovu **Cesta zmage 92**, v skupni izmeri **252,50 m²**, z **ID znakom dela stavbe 659-3064-444**. Poslovni prostor se oddaja za mirno storitveno dejavnost (*brez posebnih sanitarnih ali drugih pogojev*). Poslovni prostor je zaseden z uporabnikom.

Za poslovni prostor je izdelana računska energetska izkaznica, energetskega razreda D.

Izhodiščna mesečna najemnina: 822,00 EUR.

Varščina: 4.932,00 EUR

Ponujena mesečna najemnina ne sme biti nižja od objavljene izhodiščne mesečne najemne.

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 vplačati varščino v višini šestkratne izhodiščne mesečne najemnine, v enkratnem znesku (*iz II. točke tega razpisa: Varščina*) 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 za najem**«.

Potrdilo o vplačani varščini iz katere je razviden datum vplačila je potrebno priložiti ponudbi.

Plačana varščina se najugodnejšemu ponudniku (*najemniku*) po poteku roka usposobitve (*točka VII. tega razpisa*) poračuna z 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. pogajanju 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 poročuna 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 ponedeljka, dne 9. 11. 2020 do 15.00 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. 3521-56/2020-7**«. 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 (ne velja za novoustanovljene subjekte),
- potrdilo banke, da TRR ni bil blokiran v zadnjih treh (3) mesecih (ne velja za novoustanovljene subjekte),
- 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 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), 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 četrtek, dne 12. 11. 2020 s pričetkom ob 09.00 uri**.

POMEMBNI OBVESTILI:

1. Vsi zunanji udeleženci javnega zbiranja ponudb morajo upoštevati Pravila vstopa v uradne prostore Mestne občine Maribor, objavljene na spletni strani Mestne občine Maribor: <https://www.maribor.si/povezava.aspx?pid=18239> . Vstop v uradne prostore je možen **zgolj po predhodnem naročilu** in sicer na način:

- Elektronsko preko elektronskega sporočila na e-naslov: mestna.obcina@maribor.si ali
- Preko navadne pošte na naslov Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor ali
- Po telefonu na številki (02) 220 1000.

2. V primeru obstoja okoliščin zaradi epidemije COVID-19, zaradi katerih javno odpiranje ne bo mogoče, bo določen nov termin odpiranja ponudb.

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

V kolikor bo med prejetimi ponudbami več najugodnejših ponudb, bo komisija med njimi naknadno 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 potrčila 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. 1. 2021 dalje**, za nedoločen čas z odpovednim rokom štirih (4) mesecev. Poslovni prostor se oddaja v stanju kakšnem je brez opreme (ki je last uporabnika), kot zaključena celota in izključno za opravljanje dejavnosti navedene v II. točki tega razpisa,
- rok usposobitve poslovnega prostora (*rok v katerem najemnik ne plačuje najemnine*) je en (1) mesec od pričetka najemnega razmerja. Najemnik je v roku usposobitve dolžan v poslovnem prostoru na lastne stroške opraviti usposobitvena, obnovitvena ali preureditvena dela (*če so potrebna*) ter pričeti z dejavnostjo, če ni drugače določeno. Opravi lahko le tista dela za katera si predhodno pridobi pisno soglasje najemodajalca in ni upravičen do povrnitve kakršnihkoli stroškov vlaganj ter z vlaganji ne pridobi lastninske ali druge stvarne pravice na najemodajalčevi nepremičnini,
- najemnik odgovarja za pridobitev vseh soglasij, dovoljenj in podobnih dokumentov, ki so potrebni za izvajanje njegove poslovne dejavnosti v najetem poslovnem prostoru,
- najemnik je poleg najemnine in nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, 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,
- 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 brez soglasja najemodajalca poslovnega prostora ne sme niti delno oddati v podnajem.

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.

Državljeni 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 blokirane računa. Vsi dokumenti, dokazila, potrdila in druge listine, razen osebnega dokumenta, morajo biti predloženi v slovenskem jeziku.

Pri javnem zbiranju ponudb ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije, ter z njimi povezane osebe. V komisijo so s sklepom župana št. 03201-14/2008 090208 SM imenovani Uroš Brodnjak, Petra Žel in Darko Lorenčič. Cenitev vrednosti nepremičnine je opravila cenilka Barbara KLUGLER, mag., sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine.

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 kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

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

Obvestilo posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR) glede obdelave osebnih podatkov v elektronskih zbirkah in zbirkah dokumentiranega gradiva Mestne občine Maribor je objavljeno na spletni strani: <http://www.maribor.si/podrocje.aspx?id=2111>.

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.

Ogled poslovnega prostora (iz II. točke razpisa) bo omogočen **v torek, 3. 11. 2020 med 9.00 in 9.30 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.

Mestna občina Maribor