



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 244
F: 07 39 39 269

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 4303-10/2016-1 (633)
Datum: 29. 12. 2016

Mestna Občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto na podlagi 22. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012, 47/2013- ZDU-1G, 50/2014, 90/2014 – ZDU1I in 14/2015, ZUJF in 76/2015) v povezavi s 35. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014 in 58/2016) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO POSLOVNO-IZOBRAŽEVALNIH PROSTOROV V NAJEM

1. Ime in sedež organizatorja zbiranja ponudb

Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, uporabnik poslovnih prostorov.

2. Predmet najema

Predmet oddaje so izobraževalno-poslovni prostori v drugi etaži stavbe št. 742 k.o. 1456 - Novo mesto na naslovu Novi trg 5, ki je v upravljanju Zavoda za šport, kulturo, turizem in mladino Novo mesto (v nadaljevanju Zavod Novo mesto), s skupno površino v izmeri 248 m² (v nadaljevanju predmet najema), in sicer:

- predavalnica (oznaka prostora št. 1) v izmeri 62 m²,
- predavalnica (oznaka prostora št. 2) v izmeri 62 m²,
- sejna soba (oznaka prostora št. 3A) v izmeri 30,20 m²,
- knjižnica (oznaka prostora št. 3B) v izmeri 31,80 m²,
- učilnica (oznaka prostora št. 5) v izmeri 23,30 m²,
- pisarna (oznaka prostora št. 9) v izmeri 11,60 m²,
- arhiv (oznaka prostora št. 10) v izmeri 11,60 m²,
- soba za asistente (oznaka prostora št. 17) v izmeri 15,50 m².

Predmet najema je tudi souporaba skupnih prostorov, to je sanitarij, hodnikov in stopnic v skupni izmeri 112,22 m². Skupni prostori so všeti v ceno najema izobraževalno-poslovnih prostorov.

Prostori se oddajajo za namen izvajanja visokošolske izobraževalne dejavnosti.

3. Vrsta pravnega posla in način najema

Z izbranim ponudnikom bomo sklenili najemno pogodbo najkasneje v roku 8 dni od dneva izvedbe pogajanj.

4. Izhodiščna cena

Izhodiščna cena mesečnega najema znaša 7 EUR/m² in je določena na podlagi uradne cenitve, ki jo je pripravila Irena Gostiša-Benčina, cenilka za nepremičnine dne, 3. 10. 2016. Najemnina se bo obračunala mesečno, za kar bo najemodajalec najemniku izstavil račun.

5. Obdobje oddaje poslovnih prostorov v najem

Poslovni prostori se oddajajo v najem za nedoločen čas. Najemnik nima pravice oddati poslovnega prostora v podnajem.

6. Drugi pogoji

Najemnik predmeta najema je dolžan v skladu s 54. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti plačevati poleg najemnine tudi obratovalne stroške dobaviteljem oziroma upravniku prostorov.

Zavod Novo mesto bo najemniku vsak mesec izstavil račun za plačilo obratovalnih stroškov za predmet najema v skupni izmeri 360,22 m², kar predstavlja 11,3 % vseh obratovalnih stroškov (odstotek je določen na podlagi ključa za delitev plačila obveznosti iz naslova obratovalnih stroškov, kot ga je določil Zavod Novo mesto). V primeru sprememb zaradi vzpostavitve etažne lastnine na objektu ali spremembe ključa, ki ga bo določil upravljavec stavbe, lahko pride do spremembe višine obveznosti za plačilo obratovalnih stroškov.

Obratovalni stroški vključujejo:

- stroške skladne z mesečno specifikacijo – razporeditvijo stroškov, ki jo pripravi upravljavec stavbe, in sicer: kurilno olje, električna (po števcu), pregled gasilnih aparatov, dimnikarske storitve, dobava vode, storitve varovanja objekta, stroški upravljanja in morebitne druge stroške,
- stroške rednega vzdrževanja,
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča oziroma drugo podobno javno dajatev za uporabo nepremičnine,
- stroške zavarovanja.

Morebitne ostale stroške, ki ne spadajo med stroške rednega vzdrževanja in se nanašajo na uporabo predmeta najema, se najemnik zaveže plačati v roku 30 dni od dneva, ko bo Občina ali upravnik prostorov izstavila ustrezen zahtevek za plačilo.

Najemno razmerje se prekine, če najemnik ne poravna najemnine dvakrat zaporedoma Mestni občini Novo mesto ali če najemnik dvakrat zaporedoma ne poravna obratovalnih stroškov upravljavcu Zavodu Novo mesto.

Izbrani ponudnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v predmet najema, niti ne bo pridobil nikakršnih pravic na predmetu najema na podlagi vlaganj. Izbrani ponudnik predmeta tega javnega zbiranja ponudb ne bo smel oddati v podnajem.

Najemnik se zavezuje, da bo v primeru, da bi prostore za izvedbo lastnega dogodka potrebovala Občina, dovolil brezplačno uporabo predmeta najema, o čemer se bosta pogodbeni stranki dogovorili za vsak dogodek posebej v razumnem roku, ki mu bo omogočil ustrezno pripravo in reorganizacijo delovnega procesa.

7. Pogoji za udeležbo v postopku

a) Plačilo varščine

Ponudnik je dolžan vplačati varščino za resnost ponudbe v višini enkratnega zneska najemnine v višini 1.736,00 EUR na podračun EZR Mestne občine Novo mesto št: 01285-0100015234, sklic: Plačilo varščine za najem poslovnih prostorov – Novi trg 5, in sicer do 13. 1. 2016 do 9. ure. Izbranemu ponudniku se bo varščina štela v najemnino.

Ponudnikom, ki na javni ponudbi ne bodo uspeli, bomo varščino vrnili 30 dni po dnevu odpiranja ponudb. Varščina se ne obrestuje.

Naročnik ima pravico zadržati varščino, v primeru:

- da izbrani ponudnik ne podpiše pogodbe v roku 8 dni od dneva izvedbe pogajanj,
- da izbrani ponudnik odstopi od ponudbe,
- da je ponudnik v zamudi s plačilom najemnine (28. člen Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih) in najemodajalec zaradi tega odstopi od pogodbe.

b) Način, mesto in rok za oddajo ponudbe

Ponudbe je potrebno oddati v zaprti ovojnici na naslov Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto. Na ovojnici mora biti vidna »NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM PROSTOROV ZAVODA NOVO MESTO«. Na hrbtni strani kuverte morata biti označena polni naziv in naslov pošiljatelja ponudbe.

Upošteevane bodo samo tiste ponudbe, ki bodo prispele na naslov ponudnika do 16. 1. 2016 do 15. ure. Ponudba se bo štela za pravočasno, če bo predložena do navedenega datuma in ure. Ponudba, ki bo prispela na naslov najemodajalca po poteku roka za oddajo ponudbe, bo v zaprti kuverti vrnjena ponudniku. Ponudba, ki bo oddana na pošto pred potekom roka, a bo prispela na naslov Mestne občine Novo mesto po poteku roka za oddajo ponudbe, ni pravočasna ponudba in bo neodprta vrnjena ponudniku.

Ponudniki lahko oddajo ponudbo v roku za oddajo ponudb tudi osebno v vložišču najemodajalca na naslovu Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, vsak delovni dan v poslovnem času občinske uprave Mestne občine Novo mesto.

c) Vsebina zavezujoče ponudbe

Ponudba mora vsebovati:

- izpolnjen obrazec »Podatki o ponudniku« (priloga 1),
- izpolnjen obrazec »Izjava o sprejemanju pogojev javnega zbiranja ponudb« (priloga 2),
- izpolnjen obrazec »Ponudba« (priloga 3),
- podpisano in žigosano najemno pogodbo (priloga 4),
- izjavo o solventnosti pri bankah, ki vodijo transakcijske račune,
- opis programa, ki se bo izvajal v prostorih,
- potrdilo o plačilu varščine v predpisani višini.

Ponudba se šteje za popolno, če vsebuje vse zgoraj navedene sestavine.

Vsak ponudnik sme oddati le eno ponudbo. Ponudba mora biti veljavna najmanj 60 dni od objave tega javnega poziva.

8. Odpiranje ponudb

Ponudbe bodo komisijsko odprte po preteku razpisnega roka. Strokovna komisija, ki jo imenuje župan, bo opravila odpiranje ponudb 18. 1. 2016 ob 9. uri v prostorih Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto. Nepopolnih ponudb in ponudb prispelih po razpisnem roku komisija ne bo obravnavala. Ponudnik, ki je oddal ponudbo, ki vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, lahko ponudbo dopolni do začetka postopka odpiranja ponudb.

V primeru, da se na dan odpiranja zaradi nepredvidenega razloga strokovna komisija ne more sestati, se določi nov datum odpiranja ponudb, ki bo objavljen na spletni strani MONM, in sicer pod objavo predmetnega javnega zbiranja ponudb.

Odpiranje ponudb bo javno. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati s pooblastilom ponudnika.

Pravočasno priskele ponudbe bo obravnavala komisija za odpiranje ponudb, ki bo vse ponudnike obvestila o izboru oz. o nadaljevanju postopka v najkasneje 8 dneh od dneva javnega odpiranja ponudb. Po javnem odpiranju ponudb bo strokovna komisija v primeru dveh ali več najugodnejših ponudb s temi ponudniki izvedla dodatna pogajanja.

Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je poleg višine ponujene najemnine **tudi vsebina programa**.

Ponudba in vsi dokumenti v zvezi s ponudbo morajo biti v slovenskem jeziku.

Strokovna komisija bo upoštevala samo pravilne ponudbe (pravočasne, pravilno označene in popolne) in ponudbene cene, ki bodo enake ali višje od izhodiščne cene.

9. Kriteriji za določitev najugodnejšega ponudnika

Kriterij za izbiro najugodnejšega ponudnika je najvišja ponudbena cena, ki ne sme biti nižja od izhodiščne cene. O najugodnejšem ponudniku bo odločila strokovna komisija, ki bo opravila odpiranje ponudb in pogajanja s ponudniki.

Ponudnike bomo o izbiri najugodnejšega ponudnika obvestili naslednji delovni dan po dnevu izvedbe pogajanj.

Če komisija med ponudniki, ki so pravočasno oddali popolno vlogo, prejme več najugodnejših ponudb, lahko komisija:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe ali
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja ali
- opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicno ceno določi ceno, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

10. Rok za sklenitev pogodbe

Izbrani ponudnikom bo moral z najemodajalcem skleniti najemno pogodbo najkasneje v roku 8 dni od dneva izvedbe pogajanj, sicer bomo šteli, da je odstopil od sklenitve pogodbe.

11. Informacije in ogled

Vsa dodatna pojasnila in ostale informacije o pogojih javnega razpisa interesenti dobijo na številki 07/39 39 260 (Anže Štupar).

Ponudniki si lahko pred oddajo ponudbe po predhodnem dogovoru ogledajo predmet najema.

12. Ostale določbe

MONM si pridružuje pravico, da o izbiri najugodnejšega ponudnika, poleg višine ponujene najemnine odloča tudi program, ki se bo izvajal v poslovnem prostoru. Razmerje med kriterijema je 50% za višino ponujene najemnine in 50% za program oziroma najkvalitetnejšo ponudbo, ki se bo ponujala v poslovnem prostoru.

Najvišje možno število točk, ki jih lahko ponudnik dobi je 100 točk, in sicer 50 točk za višino ponujene najemnine in 50 točk za program, ki se bo izvajal v poslovnem prostoru.

Najemodajalec lahko postopek ne glede na prejete ponudbe kadarkoli do sklenitve najemne pogodbe ustavi. Obveznost najemodajalca, da sklene pogodbo z najugodnejšim ponudnikom, je izključena in ni odškodninsko odgovoren zaradi neskenitve pravnega posla s katerimkoli ponudnikom. Ponudnikom se v tem primeru povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije.

13. Objava

Besedilo javnega zbiranja ponudb se objavi na spletni strani Mestne občine Novo mesto – www.novomesto.si, na kateri so objavijo tudi vsi obrazci, potrebni za izdelavo popolne ponudbe.




Gregor Macedoni
župan

