



OBČINA VIPAVA

Glavni trg 15, 5271 Vipava
tel.: 05 36 43 410, fax.: 05 36 43 412
E-pošta: obcina@vipava.si
www.vipava.si

Občina Vipava, Glavni trg 15, Vipava, na podlagi 51. člena (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/18 - ZSPDLSL-1) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB

za oddajo poslovnega prostora v najem

1. NAZIV IN SEDEŽ NAJEMODAJALCA IN ORGANIZATORJA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

OBČINA VIPAVA, Glavni trg 15, 5271 Vipava, MŠ: 5879922000, DŠ: SI56416245

2. PREDMET JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB IN IZHODIŠČNA CENA

Predmet javnega zbiranja ponudb za oddajo nepremičnine v najem je:

- nepremičnina - posamezni del št. 2 v stavbi št. 94, na naslovu Beblerjeva ulica 17, Vipava, stoječ na parceli št. 1729/5 k.o. 2401 Vipava, ki v naravi predstavlja poslovni prostor v prvem nadstropju v izmeri 313,7 m² in
- nepremičnina parc. št. *7 k.o. 2401 Vipava, ki v naravi predstavlja dvorišče stavbe št. 94 v izmeri 272 m².

Nepremičnini, ki sta predmet najema po tej pogodbi sta namenjeni za izvajanje vzgojno izobraževalne dejavnosti – predšolske vzgoja otrok, in sicer zasebnega vrtca.

Najnižja ponudbena izhodiščna cena - najemnina za nepremičnini iz prvega odstavka znaša 800,00 € mesečno. Najugodnejši ponudnik bo tisti, ki bo ponudil najvišjo najemnino za mesečni najem ponujene nepremičnine, vendar najmanj v višini ponudbene cene in hkrati najboljši program oziroma najkvalitetnejšo ponudbo.

Za izvedbo vseh gradbeno-obrtniških in instalacijskih del poslovnih prostorov, ki so predmet najema (posamezni del številka 2 v stavbi št. 94), bo poskrbel lastnik Občina Vipava. Poslovni prostor se oddaja v najem brez opreme. Vso potrebno opremo za izvajanje dejavnosti bo moral zagotoviti izbrani izvajalec na lastne stroške.

Ogled nepremičnine bo možen v sredo, dne 14.8.2019 ob 14.00 uri na sami lokaciji.

3. POGOJI ODDAJE V NAJEM:

- Nepremičnini se oddajata v najem:
 - za nedoločen čas;
 - po načelu »videno – vzeto v najem«
 - skupaj, v paketu - najem posamezne parcele ni mogoč
- Najemna pogodba za nepremičnini bo sklenjena v obliki zasebne listine;
- Najemnik bo dolžan plačevati obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj in druge stroške, glede katerih se bosta stranki dogovorili z najemno pogodbo;
- Najemnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v poslovni prostor niti ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj;

- Najemnina, ki bo določena v najemni pogodbi se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v RS. Najemnik po trenutno veljavni zakonodaji ne plačuje zneska DDV za najem poslovnih prostorov;
- Najemnik bo dolžan plačevati najemnino do 15. v mesecu za tekoči mesec;
- Najemnik ne bo imel pravice oddati poslovnega prostora v podnajem;
- Ponudniki bodo o opravljeni izbiri pisno obveščeni v roku 8 dni po javnem odpiranju ponudb;
- Izbrani ponudnik bo moral skleniti najemno pogodbo v roku 15 dni po opravljenem izboru najugodnejšega ponudnika. Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku, se najugodnejšemu ponudniku iz utemeljenih razlogov lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot za 15 dni. Če se roka ponudniku ne podaljša oziroma če najugodnejši ponudnik tudi v podaljšanem roku ne podpiše pogodbe, se šteje, da je od najema odstopil. V tem primeru ima lastnik pravico zadržati vplačano varščino in pogodbo skleniti z drugim najugodnejšim ponudnikom;
- Izbranemu ponudniku bosta nepremičnini, ki sta predmet najema, izročeni v posest in uporabo, ko bosta pripravljene na predajo, tj. po izvedbi in zaključku vseh gradbeno-obrtniških in instalacijskih del, ki jih zagotovi Občina Vipava.

4. POSEBNI POGOJI ODDAJE V NAJEM

- Poslovni prostori se oddajajo v najem izključno za namene izvajanja vzgojno izobraževalne dejavnosti – predšolska vzgoja otrok, in sicer zasebnega vrtca;
- Ponudnik mora biti vpisan oziroma se mora najkasneje v roku 6 mesecev po izboru vpisati v razvid izvajalcev javno veljavnih programov vzgoje in izobraževanja pri Ministrstvu za izobraževanje, znanost in šport;
- Kriterij za izbiro najugodnejšega ponudnika je poleg višine ponujene najemnine tudi vsebina oziroma program, ki se bo izvajal, stopnja izobrazbe kadra, izkušnje, reference,...; Razmerje med kriterijema je 50% za višino ponujene najemnine in 50% za vsebino. Najvišje možno število točk, ki jih lahko ponudnik dobi je 100 točk. Od tega 50 točk za višino ponujene najemnine in 50 točk za vsebino, ki se bo ocenila na podlagi predloženega programa, izobrazbe kadra, referenc, opisa vsebine,...; Komisija oceni program po sledečih kriterijih, in sicer:
 - opis vsebine programa, ki se bo izvajala na nepremičninah, ki sta predmet najema;
 - primernost programa glede na pričakovanja Občine Vipava po zagotavljanju alternativnih oblik izobraževalnih programov v Občini Vipava
- Stopnja izobrazbe in primernost ponudnika za izvajanje izobraževalnega programa;
- Ponudnik svoje doseganje izkušnje izkaže z referencami;
- Interesent mora v svoji vlogi izkazati svojo namero z nepremičninama, ki se dajeta v najem ter natančno pojasniti kako in na kakšen način ju namerava uporabljati;
- Izbrani ponudnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v nepremičnini, ki bosta predmet najema, niti na njiju ne pridobi nikakršnih pravic na podlagi vlaganj;
- Izbrani ponudnik bo imel ob prenehanju najemnega razmerja pravico odstraniti vse premičnine in opremo, ki jih je sam, na lastne stroške zagotovil in uporabljal na najetih nepremičninah zaradi izvajanja izobraževalne dejavnosti;
- Izbrani ponudnik mora skrbeti za red in čistočo v neposredni okolici nepremičnin.

5. NAČIN IN ROK PLAČEVANJA NAJEMNINE

Najemnino, ki jo bo dolžan izbrani ponudnik plačevati na podlagi sklenjene najemne pogodbe, bo slednji plačeval na transakcijski račun Občine Vipava št.: SI56 0133 6010 0014 675, s sklicem na št. SI00 720099-70000, in sicer do vsakega 15. dne v mesecu za tekoči mesec.

6. POGOJI ZA ODDAJO PONUDBE IN VSEBINA PONUDBE

- Dokazilo o strokovni usposobljenosti za opravljanje dejavnosti;
- Dokazilo o izobrazbi in navedba referenc;
- Predstavitev vsebine in opis programa, ki bi potekal v poslovnem prostoru, kratka predstavitev dosedanje dejavnosti ponudnika in reference.
- Ogled nepremičnine je bistven pogoj za oddajo ponudbe po tem razpisu. Prisotnost ponudnikov na ogledu se bo ugotavljalo zapisniško. Če si zainteresirani ponudniki pred oddajo ponudbe niso ogledali nepremičnin, ki sta predmet najema po tem razpisu, se šteje, da oddana ponudba ni veljavna in da ponudnik ne izpolnjuje vseh razpisnih pogojev. Komisija bo tako vlogo iz razpisa izločila in je ne bo obravnavala.
- Plačilo varščine za resnost ponudbe do roka, ki velja za oddajo ponudbe, z nakazilom zneska na transakcijski račun Občine Vipava št. SI56 0133 6010 0014 675, s sklicem na št. SI00 720099-70000, v višini treh izhodiščnih najemnin, tj. v višini 2.400,00 €.

Izbranemu ponudniku se bo varščina za resnost ponudbe vštela v varščino za najem poslovnih prostorov, skladno z najemno pogodbo. Neizbranim ponudnikom bo varščina brez obresti vrnjena v roku 10 dni po končanem izboru najugodnejšega ponudnika;

- Če izbrani ponudnik ne sklene najemne pogodbe z lastnikom ali če izbrani ponudnik ne izpolni vseh pogojev, ki se zahtevajo v tem razpisu za oddajo poslovnih prostorov v najem, se pogodba razdre, lastnik pa obdrži varščino;
- Zavezujoča ponudba mora vsebovati:
 - podatke o ponudniku (ime, priimek oziroma firmo, naslov oz. sedež, EMŠO oz. matično številko, davčno številko, številko transakcijskega računa, naziv in naslov banke za vračilo varščine);
 - navedbo nepremičnin, na katere se ponudba nanaša;
 - Izjava o ponujeni višini mesečne najemnine, ki ne sme biti nižja od ponudbene cene najemnine;
 - overjen izpis iz poslovnega registra (samostojni podjetniki posamezniki) ali overjen izpis iz sodnega registra (pravne osebe), ki ne smeta biti starejša od 3 mesecev,
 - potrdilo o plačani varščini;
 - izjavo ponudnika, da je seznanjen in da se strinja s pogoji in navedbami javnega zbiranja ponudb;
 - Izjavo o vezanosti na dano ponudbo do dne 30.4.2020, ki začne teči od dneva, ko poteče rok za oddajo ponudbe;
- pravočasna oddaja popolne ponudbe najkasneje do v ključno 23.8.2019 do 14.30 ure, če je vložena osebno na Občini Vipava oziroma če je zadnji dan roka poslana priporočeno po pošti na naslov Občine Vipava.

7. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Komisija bo javno odpirala prispelle ponudbe dne 26.8.2019 ob 11.00 uri na sedežu organizatorja javnega zbiranja ponudb Občini Vipava, v sejni sobi.

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

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

Komisija bo evidentirala pravočasno prispelle ponudbe po vrstnem redu datuma oddaje pošiljke, ki bo razvidna iz žiga pošte na pošiljki oz. žiga vložišča glavne pisarne Občine Vipava.

Komisija bo na podlagi evidentiranih ponudb najprej preverila ali prispele ponudbe ustrezajo vsem pogojem tega javnega razpisa in evidentirala uspešne in neuspešne ponudbe.

V primeru, da bo prispelo več konkurenčnih ponudb, lahko komisija takoj po zaključenem postopku javnega odpiranja ponudb opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja, ki bodo izvedena ne glede na to, če kateri od ponudnikov oziroma njihovih pooblaščenec in zakonitih zastopnikov na odpiranju ponudb ne bo prisoten. Če komisija ugotovi, da potrebuje več časa za pregled in proučitev prispelih vlog ter sprejem odločitve o izboru ponudnika oziroma za razpis dodatnih pogajanj, se to po odpiranju ponudb ugotovi in določi nov datum za ugotovitev najugodnejšega ponudnika oziroma za izvedbo morebitnih dodatnih pogajanj.

Ponudniki bodo o izbiri obveščeni v roku 15 dni od odpiranja prispelih ponudb oziroma v 15 dneh po opravljenih pogajanjih.

Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je poleg višine ponujene najemnine tudi vsebina programa (točka 4). Obveznost lastnika, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najvišjo ceno, je izključena.

Lastnik lahko začeti postopek oddaje v najem brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti kadarkoli ustavi, vendar najkasneje do pisne sklenitve pravnega posla. Ustavitve postopka mu ni potrebno obrazložiti. V primeru ustavitve predmetnega razpisnega postopka najema je lastnik ponudniku v roku 15 dni dolžan vrniti vplačano varščino brez obresti.

8. NAČIN ODDAJE PONUDBE IN ROK ZA ODDAJO PONUDBE:

Ponudniki morajo oddati ponudbo z vsemi dokazili v zaprti ovojnici z oznako »Ne odpiraj – Ponudba za najem poslovnega prostora Beblerjeva ulica 17, Vipava«, in sicer lahko ponudbo oddajo osebno ali priporočeno po pošti na naslov: Občina Vipava, Glavni trg 15, Vipava.

Na zadnji strani ovojnice mora biti obvezno naveden naziv in naslov ponudnika.

Rok za oddajo popolne ponudbe z vsemi prilogami je 14 dni od objave javnega zbiranja ponudb na spletni strani Občine Vipava oziroma najkasneje do 23.8.2019 do 14.30 ure.

Ponudbe bodo komisijsko odprte po preteku razpisnega roka. Ponudbe prispele po razpisnem roku ter nepopolne ponudbe bodo izločene in jih komisija ne bo obravnavala. Komisija ponudnikov, ki so vložili nepopolne vloge ne bo pozivala na dopolnitev.

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

9. ROK VELJAVNOSTI PONUDBE

Rok vezanosti na dano ponudbo je do dne 30.4.2020.

10. RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Razpisna dokumentacija javnega zbiranja ponudb obsega naslednje:

- Besedilo javne objave javnega zbiranja ponudb;
- Priloga št. 1 (Izjava in podatki o ponudniku);
- Priloga št. 2 (Ponudba za najem nepremičnin);
- Priloga št. 3 (Prijavni obrazec-Vloga).

11. DODATNE INFORMACIJE

Dodatne informacije v zvezi z razpisanim javnim zbiranjem ponudb in natančnejše podatke o nepremičninah, ki sta predmet najema dobijo interesenti na Občini Vipava, kontaktna oseba: Jože Papež, tel. št. 05 36 43 414, e-mail: joze.papez@vipava.si.

Javna objava za javno zbiranje ponudb za oddajo v najem je bila objavljena na spletni strani Občine Vipava (www.vipava.si) dne 9.8.2019.

Številka: 3528-4/2019-1

Datum: 9.8.2019

Župan Občine Vipava

