



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: <http://www.maribor.si>

Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 3521-42/2023-2

Datum: 17.05.2023



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 17. 05. 2023 objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB **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 pritlični poslovni prostor v stavbi na naslovu **Vojašniški trg 3** v Mariboru, številka stavbe 657 2102, številka posameznega dela 1, v izmeri 175,20 m² in sicer gostinski lokal (klasifikacijska oznaka po CC-SI: 12112-Gostilne, restavracije in točilnice) s souporabo skupnih delov stavbe (v nadaljevanju: *poslovni prostor*).

Za poslovno stavbo je izdelana računaska energetska izkaznica, energetski razred C (44,03 kWh/m²a).

Vrsta prostorov in površine (povzeto po PID načrtu):

- P.o.1: *povezovalni hodnik med kuhinjo in restavracijo, 6,0 m²*
- P.o.2.: *restavracija, 60,14 m²*
- P.o.3: *gostinska soba, 53,65 m²*
- P.o.4: *kuhinja + izdaja, 10,85 m²*
- P.o.5: *priprava, 5,92 m²*
- P.o.6: *skladišče, 5,63 m²*
- P.o.7.: *kuhinja + pomivalnica, 15,20 m²*
- K.0.3.: *garderoba zaposleni (klet): 14,56 m²*

Poslovni prostor bo predan v najem delno opremljen, za dokončno opremljenost prostorov poskrbi najemnik.

Izbrani ponudnik bo poslovni prostor dolžan usposobiti za obratovanje z lastnimi sredstvi. Poslovni prostor se oddaja po sistemu videno – najeto.

Najemnik bo za uporabo poslovnega prostora dolžan plačevati najemnino, ki jo realizira na lokaciji in se oblikuje v odstotku kot sledi:

- prvo leto najema 0% od čistih prihodkov od prodaje na letni ravni,
 - drugo leto najema 5,50% od čistih prihodkov od prodaje na letni ravni,
 - od tretjega leta dalje pa 7% od čistih prihodkov od prodaje na letni ravni,
- s tem, da fiksni znesek mesečne najemnine znaša 1.415,00 EUR, ki ga najemnik plača ne glede na letni promet in predstavlja akontacijo letne najemnine, ki se plačuje vsak mesec sproti.

Najemnina se plačuje v enakih mesečnih obrokih, na način, da najemnik plačuje akontacijo najemnine v fiksnem znesku 1.415,00 EUR/mesec, po 28. 2. vsako leto pa mu bo na podlagi čistih prihodkov od prodaje za preteklo leto s strani najemodajalca izračunan in obračunan še preostali del najemnine.

Najemnik se zavezuje podatke o čistih prihodkih od prodaje najemodajalcu posredovati vsako leto do 28.02. za preteklo leto, na podlagi navedenih podatkov bo najemodajalec najemniku izračunal preostali del najemnine. Najemnik je dolžan prikazati te podatke posebej za ta poslovni prostor.

Predmet oddaje ni javna površina pred poslovnim prostorom na Vojašniškem trgu in jo mora najemnik, v kolikor želi, najeti v posebnem postopku.

III. Pogoji in posebnosti predmeta oddaje:

Poslovni prostor nima urejenih samostojnih odjemnih mest za komunalne priključke kot so električna, voda in plin ter morebitne ostale komunalne storitve, zato bo najemnik te obratovalne stroške plačeval v deležu od vseh stroškov nastalih na stavbi in sicer:

- električna energija 45% in
- vsi ostali stroški: 35%.

V trenutku tega javnega razpisa predvidena višina obratovalnih stroškov še ni znana, saj objekt še ne obratuje v celoti.

Te stroške bo najemnik plačeval upravljavcu stavbe Vojašniški trg 3, tj. Lutkovnemu gledališču Maribor, na podlagi dejanske porabe celotne stavbe po rednih mesečnih računih po razdelilniku.

Ostali posebni pogoji:

- Najemnik je sam odgovoren za spoštovanje določil s področja davčnih obveznosti, opravljanja gospodarske dejavnosti, delovnega prava ter upoštevanje odlokov Mestne občine Maribor, ki urejajo delovanje najemnika;
- Najemnik soglaša, da se ime gostinskega lokala določi v dogovoru z nastajajočim Centrom Minoriti/najemodajalcem. Trenutni naziv je Tri Babe;
- V gostinskem lokalu se ne izvaja razstavne dejavnosti in predstav, performansov ali katerihkoli drugih scenskih umetnosti, razen ko gre za z najemodajalcem dogovorjen oziroma koordiniran dogodek. V ta namen bo izvajana redna mesečna koordinacija med najemnikom in Centrom Minoriti/najemodajalcem, v okviru katere bo določen vsebinski, prostorski, zvočni in svetlobni načrt izvedbe dogodka, prireditve ali tematskega večera;
- Izbrani ponudnik se bo moral prilagajati pri svojem programu vsebinskemu programu Centru Minoriti. V ta namen bo izvajana redna mesečna koordinacija med izbranim ponudnikom in pristojno osebo najemodajalca, v okviru katere bo določen vsebinski, prostorski, zvočni in svetlobni načrt delovanja in ponudba gostinskega lokala. Program mora biti načrtovan vsaj pol leta vnaprej in omogoča odstopanja, vendar morajo biti vsebine potrjene s strani Centra Minoriti/najemodajalca. Izvajanje glasbenega in ostalega programa Centra Minoriti ima terminsko in vsebinsko prednost pri programu najemnika;
- Notranja in zunanja ureditev, vključno z morebitno dodatno opremo, se uskladi z Centrom Minoriti in arhitektom. Ureditev oziroma oprema mora biti v skladu z visokimi estetskimi in funkcionalnimi standardi in se mora skladati s podobo Centra Minoriti, vse v skladu s predpisi varstva kulturne dediščine;
- Obratovalni čas prostorov mora biti podrejen potrebam in hišnemu redu Centra Minoriti, predlog delovnega časa je:
 - o Zimski čas za gostinski lokal: od 1. oktobra do 31. maja vsak dan od 9:00 do 23:00 ure.
 - o Poletni čas za gostinski lokal: od 1. junija do 30. septembra vsak dan od 9:00 do 24:00 ure.
 - o V času prireditev od 9:00 do 1:00 ure naslednjega dne.
 - o Poletni čas za letni vrt: od 1. aprila do 31. oktobra vsak dan od 9:00 do 24:00 ure, oziroma do 23:00 ure v zimskem čase.

- Najemnik je dolžan sam zagotoviti in kriti stroške tiska cenikov, publikacij in promocijskega materiala lokala. V vseh tiskanih gradivih je obvezna objava logotipa Centra Minoriti in Lutkovnega gledališča Maribor;
- Najemnik je dolžan zagotoviti strokovno usposobljene delavce gostinskega lokala, pri čemer mora biti vsaj ena oseba vsak čas delovanja izkušeni gostinec. Najemnik je dolžan zagotoviti ustrezno kadrovsko strukturo skupine oseb, ki opravlja dela za najemnika, ter redno izobraževanje le-teh. Gostinsko osebje mora biti strokovno usposobljeno in z znanjem tujih jezikov. Center Minoriti mora biti seznanjen s to skupino oseb ter vsako njeno spremembo;
- Najemnik je dolžan ločevati odpadke in jih odnašati v najbližje zbirno mesto;
- Najem prostora: ko se v Centru Minoriti oddajo prostori v uporabo, se z najemnikom gostinskega lokala prioriteto vzpostavijo različne oblike sodelovanja (pogostitve, zakuske ob različnih dogodkih).

IV. Vrsta pravnega posla:

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

V. Varščina:

Ponudnik mora pred oddajo ponudbe vplačati varščino v višini enkratne izhodiščne mesečne najemnine-fiksni del, v višini 1.415,00 EUR, v enkratnem znesku 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«**

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 VIII. tega razpisa*) poračuna z najemnino, neuspelim 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.

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

- v kolikor najugodnejši ponudnik v roku 15-ih dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika ne plača morebitne razlike do višine enomesečne varščine (5. odstavek VII. točke razpisa), ne podpiše izjave o nepovezani osebi in najemne pogodbe,
- odstopi od najema pred potekom poročuna varščine.

VI. Način in rok prejema ponudbe:

Ponudbe mora organizator javnega zbiranja ponudb prejeti najkasneje do **srede, dne 07.06.2023, do 15.00h.**

Ponudbo na Obrazcu 1 (Ponudba in Izjava ponudnika z izjavo o nepovezanosti oseb, v prilogi te objave), ki vsebuje obvezne priloge k ponudbi (navedene spodaj), je potrebno v **zaprti kuverti** s pripisom na sprednji strani kuverte: **»NE ODPIRAJ, Prijava na javno zbiranje ponudb št. 3521-42/2023«** dostaviti po pošti v roku oddaje ponudbe na naslov: Mestna občina Maribor, Ul. heroja Staneta 1, 2000 Maribor. Na hrbtne strani kuverte morata biti naziv in polni naslov ponudnika.

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

- izpisek iz Poslovnega registra Slovenije pri AJPES,
- kopijo potrdila o vplačilu varščine iz katerega je razviden datum vplačila varščine,
- vsebina programa, kot je zahtevano v točki VII. tega razpisa, pogoj kriterij-program.

Ponudba je popolna v kolikor je priložen pravilno in v celoti izpolnjen Obrazec 1 ter priložena zahtevana dokumentacija.

Ponudbe, ki ne bodo oddane v roku in na način, ki je določen v tej točki razpisa, bodo izločene. Izločene bodo tudi ponudbe, ki bodo pravočasne, vendar nepopolne (nepravilno/nečitljivo 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 – fiksni del. Organizator javnega zbiranja ponudb bo o tem obvestil ponudnike v roku osem (8) dni po javnem odpiranju ponudb.

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

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

VII. 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 09.06.2023 s pričetkom ob 10.00h.**

Najemodajalec bo pri izbiri najugodnejšega ponudnika upošteval dva kriterija in sicer višino najemnine in vsebino programa, ki ga bo ponudnik izvajal v poslovnem prostoru. Razmerje med kriterijema je 50% za višino ponujene najemnine in 50 % za vsebino programa.

Najugodnejši ponudnik bo ponudnik, ki bo zbral najvišje število točk. Najvišje število točk je 100 točk, od tega 50 točk za višino ponujene najemnine in 50 točk za vsebino programa.

Kriterij - višina najemnine:

Najemodajalec bo izračunal kriterij tako, da bo ponujeno najemnino ocenjevanega ponudnika delil z najvišjo ponujeno najemnino ponudnikov, vse pomnoženo s 50.

Ponudnik lahko pri navedenem kriteriju – višina najemnine zbere največ 50 točk.

Kriterij – program:

Ponudnik je v ponudbi zavezan pripraviti vsebino programa, ki se točkuje in mora vsebovati:

- predstavitev ponudnika v smislu predstavitve dosedanjega delovanja na področju gostinske dejavnosti (se točkuje do 15 točk);
- predstavitev vizije delovanja in ponudbe gostinskega lokala, upoštevajoč naslednje zahteve najemodajalca:
 1. gostinska ponudba mora biti na kakovostni ravni, primerna lokaciji in vsebini ambienta nastajajočega Centra Minoriti (se točkuje do 15 točk);
 2. gostinska ponudba hrane in pijače mora biti s poudarkom na lokalni kulinarčni ponudbi, ponudbi ekoloških produktov lokalnih pridelovalcev s certifikati (EKO pridelava, brez GSO), ter s sestavinami okoliških pridelovalcev hrane (se točkuje do največ 20 točk);

Ponudnik lahko pri navedenem kriteriju – program zbere največ 50 točk.

Ponudnikom, ki k ponudbi ne bodo predložili zahtevanega programa, se bo ponudba izločila. Prav tako se ponudba izloči v primeru, da najemodajalec presodi, da program ne ustreza pričakovanjem najemodajalca.

V kolikor več ponudnikov zbere enako število točk, bo komisija med njimi naknadno opravila dodatna pogajanja in sicer po kriteriju 'višina najemnine', z namenom doseganja čim višje najemnine in izbrala najugodnejšega (najugodnejši ponudnik). Če v postopku pogajanj dva ali več ponudnikov hkrati ponudijo enako višjo višino najemnine v katerem od nadaljnjih korakov pogajanj in je več ne želijo več zvišati, se šteje, da je uspel tisti ponudnik, ki je zbral največ točk po kriteriju – 'program'. Kot izhodišče za pogajanja bo najvišja ponujena najemnina.

Najugodnejši ponudniki bodo o kraju in datumu pogajanj 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 enomesečne morebiti višje ponujene ali izpogajane najemnine. Plačilo morebitne razlike varščine je pogoj za sklenitev najemne pogodbe.

VIII. Pogoji najema:

Pogoji najema so:

- najemno razmerje bo sklenjeno s prvim dnevom v mesecu po podpisu najemne pogodbe **predvidoma od 01. 07. 2023 dalje**, za nedoločen čas z odpovednim rokom šestih (6) mesecev. Poslovni prostor se oddaja v stanju kakšnem je, 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 dva (2) meseca od pričetka najemnega razmerja. Najemnik je v roku usposobitve dolžan v poslovnem prostoru na lastne stroške opraviti usposobitvena dela 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,
- najemnina se ne more znižati in se fiksni del najemnine 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 – fiksni del za tekoči mesec. Najemnik je dolžan plačati najemnino do zadnjega v mesecu za tekoči mesec,
- najemnik je poleg najemnine, deleža obratovalnih stroškov in nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča dolžan plačevati tudi druge stroške, ki v času izvedbe tega razpisa še niso znani, *kot npr.:* stroške rednega vzdrževanja poslovnega prostora, ter morebitne ostale stroške v zvezi z uporabo poslovnega prostora in skupnih delov stavbe, katere najemnik plačuje neposredno upravljavcu (kot npr., čiščenje sanitarij, hodnikov stopnišč, varovanje, redno vzdrževanje skupnih delov stavbe). Za te stroške bo upravljavec ali najemodajalec najemniku izstavljal (prefakturiral) račune, ki jih je le-ta dolžan plačati v roku kot bo naveden na računu,
- najemodajalec si pridržuje pravico, da delež obračuna stroškov 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 in niso izvedeni v stavbi, prav tako si samostojno uredi čiščenje najetega poslovnega prostora,

- najemnik si samostojno uredi zavarovanje svoje lastnine (opreme) v poslovnem prostoru, najemnik poslovni prostor ne sme oddati v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

IX. 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 (s.p.), ki so državljani oziroma državljani države članice EU.

Vsi dokumenti, dokazila, potrdila in druge listine, morajo biti predloženi v slovenskem jeziku.

Pri javnem zbiranju ponudb ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

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.

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. Ponudnik mora ob podaji ponudbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba iz prejšnjega odstavka, izjava je sestavni del Obrazca 1.

Če zgoraj navedeni pogoji niso izpolnjeni, ponudnik ne more sodelovati na javnem zbiranju ponudb.

X. Informacije in ogled nepremičnine:

Interesenti lahko podrobnejše informacije o predmetu javnega zbiranja ponudb pridobijo po telefonu št.: (02) 22-01-211. g. Sebastijan Novak.

Ogled poslovnega prostora bo omogočen **v sredo, dne 24.05.2023 med 9.00 in 9.30 uro** na kraju samem.

XI. Ustavitev postopka:

Mestna občina Maribor 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.

Priloga:

- ponudba z izjavo o nepovezanosti oseb