

Številka: 2202/2022

Datum: 14. 6. 2022

Mladinski dom Maribor, Ulica Saše Deva 21, 2000 Maribor, v skladu z 49., 51. in 64. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18; v nadaljnjem besedilu: ZSPDSLS-1) in 16. do 18. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18; v nadaljnjem besedilu: Uredba) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO RASTLINJAKA V NAJEM

1. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb – upravljavca nepremičnega premoženja

Mladinski dom Maribor, Ulica Saše Deva 21, 2000 Maribor.

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija imenovana s sklepom št.: 2203/2022. Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije do sklenitve najemne pogodbe spremeni.

V postopku javnega zbiranja ponudb kot ponudnik ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe, kot so opredeljene v sedmem odstavku 51. člena ZSPDSLS-1.

2. Vrsta pravnega posla

Oddaja rastlinjaka v najem se izvaja po metodi javnega zbiranja ponudb v skladu 49. in 64. členom ZSPDSLS-1 in 16. do 18. členom Uredbe. Javno zbiranje ponudb je objavljeno na spletni strani upravljavca.

3. Predmet oddaje v najem

Predmet oddaje v najem je rastlinjak, ki se nahaja v občini Hoče-Slivnica, Polanska cesta 6, 2312 Orehova vas, oziroma na parceli št. 386/5, 392/39, 420/1 in 420/5, vse k.o. 705 Slivnica, v izmeri 12x60m=720m².

Rastlinjak je namenjen opravljanju kmetijske dejavnosti – vrtnarski proizvodnji oziroma proizvodnji v pokritem prostoru, ter tudi na zunanjih površinah.

Slikovni material rastlinjaka, obrazec ponudbe (OBR-1) in vzorec najemne pogodbe (OBR-2) so sestavni del te dokumentacije.

4. Osnovni pogoji najema

4.1 Splošno

Rastlinjak se oddaja v najem za določen čas 10 let, po načelu »videno-vzeto v najem«.

Rastlinjak se oddaja v najem kot zaključena celota in izključno za opravljanje kmetijske dejavnosti.

Najemnik mora dopustiti, da mladostniki oziroma oskrbovanci Mladinskega doma Maribor kadarkoli opravljajo delo v rastlinjaku pod vodstvom vzgojiteljev. Namen projekta (postavitve hortikulturenega centra Mladinskega doma Maribor), v okviru katerega je bil rastlinjak tudi zgrajen, je zagotoviti plastenjak za izvajanje delnih aktivnosti v sklopu hortikulturenega centra. Hortikultureni center povečuje dodano vrednost mladostnikov, saj ima številne koristi in prednosti (hortikulturena terapija, izobraževanje, itd.). Cilj centra je otrokom in mladostnikom s čustvenimi in vedenjskimi motnjami predstaviti, podati nova znanja in sposobnosti, ter poskrbeti, da pridobljena znanja ohranijo. Glede na navedeno, mora najemnik dopustiti, da mladostniki oziroma oskrbovanci Mladinskega doma Maribor kadarkoli opravljajo delo v rastlinjaku pod vodstvom vzgojiteljev, da se, kljub oddaji v najem ohranijo terapevtski vplivi na varovance z njihovo vključitvijo v delovni proces.

Najemnik ne sme oddati rastlinjaka v podnajem.

Rastlinjak se oddaja v najem v stanju v kakršnem je. Rastlinjak ima inštalirano zalivalno rampo, v njem delujejo komplet krmilni sistemi (odpiranje in zapiranje bočnega prezračevanja, odpiranje in zapiranje obeh strešnih oken), delujočo vrtino oziroma glavni vodni vir, urejen dostop, zunanjo ureditev, ter potrebno energetska in komunalna infrastrukturo, ob njem sta skladiščni in pisarniški kontejner, celotna posest pa je ograjena.

Najemnik odgovarja za pridobitev vseh soglasij, dovoljenj in podobnih dokumentov, ki so potrebni za izvajanje njegove dejavnosti v najetih prostorih.

4.2 Najemnina

Najemodajalec bo za rastlinjak v najemu izstavljal mesečne račune za najemnino do 5. v mesecu za tekoči mesec. Najemnino bo najemnik dolžan plačati v roku 15 dni od izdaje računa. Plačilo najemnine v tem roku je bistvena sestavina pravnega posla.

Vrednost najemnine je fiksna za obdobje enega leta od sklenitve pogodbe. Po dvanajstih mesecih od dneva veljavnosti pogodbe je sprememba cene možna v skladu s 1. in 2. točko 6. člena Pravilnika o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja (Uradni list RS, št. 1/04), oz. po predpisu, ki ta pravilnik nadomešča. Pogodbeni stranki kot podlago za valorizacijo uporabita indeks cen življenjskih potrebščin. Uskladitev cene bosta pogodbeni stranki uredili z aneksom k pogodbi.

Položena varščina ni namenjena sprotnemu kritju najemnine in stroškov, temveč bo po prenehanju pogodbe vrnjena najemniku pod pogoji, opredeljenimi v nadaljevanju (glej točko 6 te dokumentacije).

4.3 Obratovalni in drugi stroški

Najemnik bo poleg najemnine plačeval še obratovalne in druge morebitne stroške, ki jih z uporabo povzroči najemnik, kot izhaja iz vzorca pogodbe (OBR-2). Pravočasno plačilo obratovalnih stroškov je bistvena sestavina pravnega posla.

Najemnik je dolžan plačevati tudi nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ter morebitne druge stroške, ki bi nastali z uporabo (najemom) rastlinjaka.

5. Izhodiščna najemnina

Izhodiščna mesečna najemnina za poslovni prostor znaša 1.440,00 EUR. V skladu s 44. členom Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21 – ZDOsk, 3/22 in 29/22 – ZUOPDCE) se za najem nepremičnin ne obračunava DDV, zato v izhodiščni najemnini ni zajet.

Ponudnik mora v ponudbi ponuditi mesečno najemnino najmanj v višini izhodiščne najemnine oziroma višjo.

Ponudnik mora v ponudbi ponuditi višino mesečne najemnine v absolutnem znesku pri čemer mora biti naveden le en znesek v eurih.

Izkazovanje cene v razponu od do in v procentu ni dovoljeno.

6. Višina varščine

Ponudniki so dolžni pred oddajo ponudbe, v roku, kot je določeno v nadaljevanju, plačati varščino v višini dvakratnika izklicne najemnine, to je 2.800,00 EUR. Plačilo varščine pred začetkom odpiranja ponudb je pogoj za upoštevanje ponudbe.

Varščino je treba plačati najkasneje do **4. 7. 2022** do 10.00 ure na transakcijski račun upravljavca, številka 01100-6030690241, odprtega pri Banka Slovenije, sklic 20-2022 z navedbo namena nakazila: varščina za javno zbiranje ponudb – rastlinjak.

Neizbranim ponudnikom bo varščina brez obresti vrnjena v roku 30 dni po končanem postopku javnega zbiranja ponudb.

V primeru, da izbrani ponudnik odstopi od ponudbe oz. ne podpiše pogodbe, varščina zapade v korist upravljavca.

V primeru uspešne sklenitve pogodbe z najugodnejšim ponudnikom (najemnikom) bo varščina slednjemu vrnjena najkasneje v roku 30 dni po prenehanju pogodbenega razmerja, v kolikor bodo do navedenega dne poravnane vse obveznosti najemnika. V nasprotnem primeru se neporavnane obveznosti pokrijejo iz plačane varščine, morebitna razlika pa se vrne najemniku. Iz varščine se krije tudi škoda, ki bi jo morebiti najemnik povzročil v zvezi z najemom rastlinjaka. V kolikor škoda presega višino vplačane varščine ima najemodajalec pravico do povrnitve celotne škode.

7. Ponudba – zahtevana dokumentacija in veljavnost ponudbe

Ponudniki morajo za popolnost ponudbe v ponudbi predložiti naslednje listine in dokumente:

- Potrdilo o vplačani varščini v višini 2.800,00 EUR;
- Obrazec ponudbe (OBR-1);
- Izpolnjen, parafiran, žigosan in podpisan vzorec najemne pogodbe (OBR-2);
- Dokazilo, da ponudnik lahko opravlja kmetijsko dejavnost - vrtnarsko proizvodnjo oziroma proizvodnjo v pokritem prostoru (izpis iz poslovnega registra in druga dovoljenja, če so potrebna);
- Potrdilo od Finančne uprave RS, da ima ponudnik plačane davke in prispevke. Potrdilo ne sme biti starejše od 30 dni od datuma za predložitev ponudb.

Ponudba mora biti izdelana v slovenskem jeziku in na obrazcih, ki so sestavni del te dokumentacije.

Ponudbe z nižjo mesečno najemnino od izhodiščne ter nepravočasne **in nepopolne ponudbe** (ne bodo vsebovale vseh dokazil) **bodo izločene**.

Za popolnost ponudbe mora ponudnik v ponudbi predložiti in izpolniti vse listine in dokumente iz te točke, izpolnjevati vse pogoje iz te točke, ter izpolnjevati vse ostale zahteve iz te dokumentacije.

Ponudbe morajo veljati do 5. 10. 2022.

Ponudbe, ki bodo veljavne manj, kot je zahtevano oziroma roka veljavnosti ne bodo vsebovale, bodo izločene.

8. Merilo za izbor

Upravljavec bo najemno pogodbo sklenil, ob izpolnjevanju vseh zahtev iz tega javnega zbiranja ponudb, z najugodnejšim ponudnikom, ki bo ponudil najvišjo mesečno najemnino.

Ponujena cena za najem mora biti dana najmanj v višini izhodiščne najemnine v skladu s prvim odstavkom 5. točke tega javnega zbiranja ponudb.

Ponudnik mora svojo ponudbo oddati na OBR-1 – Ponudba.

Upravljavec si pridržuje pravico, da po prejemu ponudb s ponudniki opravi dodatna pogajanja glede višine najemnine. Izvedba pogajanj po prejemu ponudb za upravljavca ni obvezna, razen v primeru, kot je opredeljen v naslednjem odstavku.

V primeru, da bosta dva ali več ponudnikov, ki bodo oddali pravočasne in popolne ponudbe, ponudili enako najvišjo mesečno najemnino, bo upravljavec med temi ponudniki opravil pogajanja. Pri tem se za izklicno ceno določi cena, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

Upravljavec bo vse sodelujoče ponudnike o izboru najugodnejšega ponudnika pisno obvestil.

9. Rok in način predložitve ponudb

Pisne ponudbe morajo ponudniki oddati v zaprti kuverti, na kateri je potrebno navesti:

»NE ODPIRAJ – PONUDBA«

»NAJEM RASTLINJAKA – št. Povabila 2202/2022«

in sicer po pošti na naslov:

Mladinski dom Maribor, Ulica Saše Deva 21, 2000 Maribor.

Upoštevane bodo ponudbe, ki bodo prispеле na naslov: **Mladinski dom Maribor, Ulica Saše Deva 21, 2000 Maribor, do vključno 5. 7. 2022. do 11:00 ure.**

Pravočasna je tista ponudba, ki je predložena upravljavcu do roka iz prejšnjega odstavka.

Ponudba, ki je oddana na pošto pred rokom za predložitev ponudb, a prispe k upravljavcu po poteku roka, ni pravočasna ponudba in bo neodprta vrnjena ponudniku z navedbo, da je prepozna.

10. Kraj in čas javnega odpiranja ponudb

Javno odpiranje ponudb bo dne **5. 7. 2022. ob 13.00 uri v prostorih Mladinskega doma Maribor**, Ulica Saše 21, 2000 Maribor.

Ob pristopu na javno odpiranje ponudb morajo ponudniki oziroma tretje osebe predložiti dokument, na podlagi katerega jih je mogoče identificirati. Za fizične osebe se identifikacija opravi z osebnim dokumentom, za pravne osebe pa s pooblastilom zakonitega zastopnika ter osebnega dokumenta.

Na javnem odpiranju ponudb bo komisija odprla ponudbe glede na vrstni red prejema (upošteva se datum in čas poštnega žiga) in prebrala višino ponujene najemnine.

Zapisnik o javnem odpiranju ponudb bo upravljavec poslal vsem ponudnikom po e-pošti, kot je naveden na OBR-1.

Ponudbe, ki bodo prispele po roku za predložitev ponudb (nepravočasne ponudbe) ali pravočasne, vendar nepopolne ponudbe (nepravilno izpolnjeni obrazci ali manjkajoča ali nepopolna zahtevana dokumentacija), ponudbe, kjer bo ponujena najemnina nižja od objavljene izhodiščne najemnine, bodo izločene. Ne glede na navedeno lahko ponudnik, čigar ponudba je prispela pravočasno in vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.

11. Sklenitev pogodbe

Izbrani ponudnik mora najkasneje pred sklenitvijo pogodbe podati izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem in z njimi povezanimi osebami. 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.

S tem namenom bo upravljavec izbranemu ponudniku, najkasneje v pozivu k sklenitvi pogodbe, predstavil informacije o članih razpisne komisije in cenilcu, ki je opravil cenitev vrednosti najemnine.

Izbrani ponudnik mora zagotavljati spoštovanje varovanja najemodajalčevih zaupnih podatkov, ki mu bodo posredovani vezano na izvajanje pogodbenih del ali s katerimi bi se seznanil katerikoli od delavcev ponudnika.

Z najugodnejšim ponudnikom bo upravljavec najkasneje v roku 15 dni od opravljene izbire najugodnejšega ponudnika oziroma, v primeru, da v tem roku potrebna soglasja oziroma mnenja k sklenitvi najemne pogodbe še ne bodo pridobljena, v roku 15 dni od pridobitve potrebnih soglasji oziroma mnenj, sklenil najemno pogodbo. Če izbrani ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku, lahko organizator tega javnega zbiranja ponudb podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne več kot za 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, organizator zadrži njegovo varščino.

12. Ustavitev postopka

Upravljavec lahko do sklenitve najemne pogodbe postopek javnega zbiranja ponudb kadarkoli ustavi in ne sklene pogodbe z uspelim ponudnikom, brez odškodninske odgovornosti, vsem ponudnikom pa se v tem primeru vrne vplačana varščina brez obresti.

13. Dodatne informacije in ogled

Za dodatne informacije v zvezi s predmetom javnega zbiranja ponudb se lahko obrnete na Darja Hrup, mag. prof. inkl. ped., telefon **02 333 35 03**, elektronski naslov: **ravnatelj@sc-mdm.si**, in sicer najkasnje do 24. 6. 2022.

Upravljavec opozarja, da bo najemna pogodba sklenjena na način videno–vzeto v najem, zato morebitne reklamacije po sklenitvi pogodbe ne bodo upoštevane. Rastlinjak se oddaja v najem v stanju v kakršnem je. Ogled predmeta v postopku javnega zbiranja ponudb bo organiziran dne: 27.06.2022 ob 10 uri v Slivnici, Polanska 6. Interesenti se morajo na ogled obvezno predhodno prijaviti na zgoraj navedeni kontakt najkasneje do 24.06.2022. V primeru, da organizator ne bo prejel prijavi za ogled, le- ta ne bo izveden.

Darja Hrup, mag. prof. inkl. ped.
V. d. ravnatelja
Strokovni center Mladinski dom Maribor



Priloge:

- obrazec ponudbe (OBR-1)
- vzorec najemne pogodbe (OBR-2)
- slikovni material rastlinjaka.