Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Pravilnikom o oddaji poslovnih prostorov v najem (Uradni list RS, št. 43/12, 101/12, 29/14, 32/15), objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB
ZA ODDAJO NEPREMIČNIN V NAJEM

I.

Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice kot zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin parc. št. 2071, parc. št. 2069/1, parc. št. 2069/3, parc. št. 2072, parc. št. 2068 in 2069/4, vse k.o. 1310 Nova vas, je organizator postopka javnega zbiranja ponudb, ki ga vodi Komisija občine Brežice, imenovana s sklepom župana št. 3527-12/2018 z dne 6.9.2018.

II. VRSTA PRAVNEGA POSLA

Oddaja nepremičnega premoženja v najem.

III. OPIS PREDMETA NAJEMA

Predmet javnega zbiranja ponudb je oddaja nepremičnin – poslovnih objektov v najem. V najem se oddajajo trije zaokroženi sklopi poslovnih prostorov s pripadajočim zemljiščem in souporabo nekaterih skupnih površin, namenjenih dostopom, in sicer:

SKLOP A
Predmet najema so poslovni objekti v TPC Slovenska vas, in sicer: stavba št. 851 k.o. 1310 Nova vas (hala), ki leži na parc. št. 2071 k.o. 1310 Nova vas, stavbi št. 852 k.o. 1310 Nova vas (nadstrešnica ob stavbi 851 k.o. 1310 Nova vas) in 853 k.o. 1310 Nova vas (nadstrešnica ob stavbi 851 k.o. Nova vas), ki obe ležita na parc. št. 2069/1 k.o. 1310 Nova vas ter k navedenim objektom pripadajoče komunalno urejeno zemljišče – nepremičnine - parc. št. 2071 k.o. 1310 Nova vas v celoti, 10.572 m^2 na parc. št. 2069/1 k.o. 1310 Nova vas (izključna uporaba), souporaba v deležu 1/2 južnega dela parc. št. 2069/1 k.o. 1310 Nova vas v izmeri 1.322 m^2 ter souporaba v obsegu 1/3 parc. št. 2069/3 k.o. 1310 Nova vas. Skupna površina, ki se daje v najem, je 17.472 m^2, od tega so v skupni cenitveni površini poslovni prostori v izmeri 6.423,40 m^2.

Najemnik na podlagi sklenjene najemne pogodbe pridobi v izključno uporabo severni in osrednji del parc. št. 2069/1 k.o. 1310 Nova vas od njene meje s parc. št. 2020/2 k.o. 1310 Nova vas na severu, meje s parc. št. 2073 in 2074, obe k.o. 1310 Nova vas, na zahodu in meje s parc. št. 2069/3 k.o. 1310 Nova vas na vzhodu. Na jugu območje izključne uporabe poteka do zunanje strani južne stene stavb št. 853, 852 in 851, vse k.o. 1310 Nova vas. Preostali južni del nepremičnine parc. št. 2069/1 k.o. 1310 Nova vas, v izmeri 1.322 m2, katerega lega je razvidna iz skice, ki bo sestavni del najemne pogodbe in je priložena vzorcu pogodbe, predstavlja dvorišče v souporabi do ½. Nepremičnina parc. št. 2069/3 k.o. 1310 Nova vas – dvorišče v izmeri 1010 m^2, v naravi predstavlja dovozno cesto, ki služi še sosednjima objektoma, ter je dana v najem do 1/3. Najemnik se s pogodbo obveže, da bo južni del parc. št. 2069/1 k.o. 1310 Nova vas, ki je v souporabi do ½ ter parc. št. 2069/3 k.o. 1310 Nova vas, uporabljal za dostope ter jih ne bo zasedel na način, ki bi kakorkoli oviral njuno uporabo s strani najemnikov sosednjih nepremičnin.

Objekt ima priključek na javno vodovodno omrežje (DN 25) in na elektro distribucijsko omrežje (3 x 200A). Najemnik izvede priklop in nosi vse stroške povezane s priklopom.

SKLOP B

Predmet najema je poslovni objekt v TPC Slovenska vas, in sicer stavba št. 847 k.o. 1310 Nova vas (hala), ki leži na parc. št. 2072 k.o. 1310 Nova vas ter k temu objektu pripadajoče komunalno urejeno zemljišče – nepremičnine parc. št. 2072 k.o. 1310 Nova vas v celoti, 3.647 m^2 na parc. 2069/1 k.o. 1310 Nova vas (izključna uporaba), souporaba v deležu 1/2 južnega dela parc. št. 2069/1 k.o. 1310 Nova vas v izmeri 1.322 m^2 ter souporaba v obsegu 1/3 parc. št. 2069/3 1310 Nova vas. Skupna površina, ki se daje v najem, je 7.272 m^2, od tega so v skupni cenitveni površini poslovni prostori v izmeri 1.675,37 m^2. Najemnik na podlagi sklenjene najemne pogodbe pridobi v izključno uporabo jugozahodni del parc. št. 2069/1 k.o. 1310 Nova vas od njene meje s parc. 2074 k.o. 1310 Nova vas na severozahodu, meje s parc. št. 2069/2 k.o. 1310 Nova vas na zahodu ter meje s parc. št. 2010/1 k.o. 1310 Nova vas na zahodu in na jugu. Na severovzhodu in vzhodu poteka območje izključne uporabe v bližini objekta in je natančno označeno na skici. Preostali južni del nepremičnine parc. št. 2069/1 k.o. 1310 Nova vas, v izmeri 1.322 m2, katerega lega je razvidna iz skice, ki bo sestavni del najemne pogodbe in je priložena vzorcu pogodbe, predstavlja dvorišče v souporabi do ½. Nepremičnina parc. št. 2069/3 k.o. 1310 Nova vas – dvorišče v izmeri 1010 m^2, v naravi predstavlja dovozno cesto, ki služi še sosednjima objektoma ter je dana v najem do 1/3. Najemnik se s pogodbo obveže, da bo južni del parc. št. 2069/1 k.o. 1310 Nova vas, ki je v souporabi do ½ ter parc. št. 2069/3 k.o. 1310 Nova vas, uporabljal za dostope ter jih ne bo zasedel na način, ki bi kakorkoli oviral njuno uporabo s strani najemnikov sosednjih nepremičnin. Prav tako bo lahko najemnik za dostop do nepremičnine uporabljal obstoječe poti na parc. št. 2080/1 in 2081, obe k.o. Nova vas, ki sta v lasti Občine Brežice.

Pred objektom je vodomerni jašek, najemnik se le priklopi na javno vodovodno omrežje. Potrebno je kabliranje elektro voda od trafo postaje v dolžini cca 250 m in izvesti izgradnjo novega elektro priključka. Lastnik objekta bo izvedel na lastne stroške navedena dela vključno z elektro omarico in sicer kabel 4x150 mm2 Al, max 3x200 A oz. 136 kw. Stroške izvedbe od omarice oz. jaška do objekta nosi najemnik. Najemnik izvede priklop in nosi vse stroške povezane s priklopom.

SKLOP C

Predmet najema je poslovni objekt v TPC Slovenska vas, in sicer stavba št. 297 k.o. 1310 Nova vas (hala), ki leži na parc. št. 2068 k.o. 1310 Nova vas ter k temu objektu pripadajoče komunalno urejeno zemljišče – nepremičnine - parc. št. 2068 in 2069/4, obe k.o. 1310 Nova vas (izključna uporaba) in souporaba v obsegu 1/3 parc. št. 2069/3 k.o. 1310 Nova vas. Skupna površina, ki se daje v najem, je 4.125 m^2, od tega so v skupni cenitveni površini poslovni prostori v izmeri 840,48 m^2. Najemnik na podlagi sklenjene najemne pogodbe pridobi v izključno uporabo parc. št. 2068 in 2069/4, obe k.o. 1310 Nova vas, nepremičnina parc. št. 2069/3 k.o. 1310 Nova vas – dvorišče v izmeri 1010 m^2, katere lega je razvidna iz skice, ki bo sestavni del najemne pogodbe in je priložena vzorcu pogodbe, v naravi predstavlja dovozno cesto, ki služi še sosednjima objektoma, ter je dana v najem do 1/3. Najemnik se s pogodbo obveže, da bo parc. št. 2069/3 k.o. 1310 Nova vas uporabljal za dostope ter je ne bo zasedel na način, ki bi kakorkoli oviral njeno uporabo s strani najemnikov sosednjih nepremičnin.

Pred objektom je vodomerni jašek, najemnik se le priklopi na javno vodovodno omrežje. Potrebno je kabliranje elektro voda od trafo postaje v dolžini 250 m in izvesti izgradnjo novega elektro priključka. Lastnik objekta bo izvedel na lastne stroške navedena dela vključno z elektro omarico in sicer kabel 4x150 mm2 Al, max 3x200 A oz. 136 kw. Stroške izvedbe od omarice nosi najemnik. Najemnik izvede priklop in nosi vse stroške povezane s priklopom.

Vse nepremičnine, opisane v sklopih A, B in C, se nahajajo v naselju Slovenska vas v 10 ha velikem industrijskem kompleksu TPC Slovenska vas ob mejnem prehodu Slovenska vas ob lokalni asfaltirani ulici industrijskega kompleksa, ki je priključena na državno cesto Bregana-Brežice, južno od avto ceste Ljubljana–Zagreb v bližini glavnega meddržavnega mejnega prehoda Obrežje. Oddaljenost od Brežic je pribl. 10 km, od Samobora 5 km in od Zagreba pribl. 20 km. Stavbišče zgradb je v smislu komunalne opremljenosti opremljeno z napravami individualne in kolektivne ureditve: električno distributivno omrežje, vodovodno omrežje, telefonsko omrežje, javna kanalizacija mešanega sistema, cesto v asfaltni izvedbi in asfaltiranim ali z tlakovci urejenim hišnim uvozom in parkiranjem na dvorišču, odvodnjavanje je urejeno v kanalizacijo kompleksa, okolica danes ni urejena - opuščen park z lepimi drevesi.

Nepremičnine se oddajo v najem po sklopih po sistemu videno-najeto.

Ponudnik lahko odda ponudbo za en sklop ali skupno ponudbo za dva (A in B, A in C, B in C) oz. tri sklope (A in B in C).

IV. IZHODIŠČNA MESEČNA VIŠINA NAJEMNINE

Izhodiščna mesečna najemnina za poslovne prostore in nepremičnine, ki so predmet najema:

SKLOP A	4.000,00	EUR mesečno
SKLOP B	500,00	EUR mesečno
SKLOP C	550,00	EUR mesečno

Izhodiščna mesečna najemnina je določena na podlagi uradnih cenitev, ki jih je izdelal sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko.

Ponudba mora veljati do 1. 3. 2019.

V. OGLED IN DODATNE INFORMACIJE

Ogled je možno opraviti po predhodni najavi pri Marini Urek, tel. št. 07 620 55 64 ali na elektronskem naslovu marina.urek@brezice.si, in sicer:

ponedeljek	od 8.00 do 14.00 ure
torek	od 8.00 do 14.00 ure
sreda	od 8.00 do 16.00 ure
petek	od 8.00 do 13.00 ure.

Vprašanja glede samega javnega zbiranja ponudb se lahko postavijo le pisno po pošti na naslov Občina Brežice, CPB 18, 8250 Brežice ali na elektronska naslova obcina.brezice@brezice.si in marina.urek@brezice.si

Objava javnega zbiranja ponudb je objavljena tudi na spletni strani www.brezice.si, skupaj z razpisno dokumentacijo in vzorcem najemne pogodbe.

VI. POGOJI NAJEMA

1. Nepremične in poslovni prostori se oddajajo v najem za določen čas 5 let. Po preteku tega obdobja se najemno razmerje, če bo to v skladu s takrat veljavnimi predpisi, lahko podaljša za obdobje nadaljnjih 5 let, pri čemer se najemnina določi na novo v skladu s takrat veljavnimi predpisi.

2. Poslovni prostori se oddajajo v najem za opravljanje poslovne dejavnosti. Najemnik je dolžan v poslovnih prostorih, ki so predmet najema, kontinuirano opravljati poslovno dejavnost in zagotavljati zaposlitve v skladu s poslovnim programom, ki ga mora ponudnik predložiti ob oddaji ponudbe, ves čas trajanja najemnega razmerja.
3. Poslovni prostori in pripadajoča zemljišča, ki so opisani v točki III, se oddajo v najem po sklopih, ki so določeni v točkah A, B in C te točke. Najemnik jih mora prevzeti v stanju, kot so (»videno-najeto«) in sam nosi vse stroške vzpostavite dejavnosti, ki jo želi opravljati.
4. Najemna pogodba bo sklenjena v obliki notarskega zapisa z določbo o neposredni izvršljivosti.
5. Najemnik mora v predmetu najema začeti izvajati dejavnost najkasneje v roku 6 mesecev od podpisa najemne pogodbe, sicer najemno razmerje preneha in je najemnik dolžan nepremičnine vrniti v neposredno posest lastniku.
6. Najemnik, ne glede na čas trajanja najemnega razmerja in ne glede na razlog za prenehanje najemnega razmerja, ni upravičen do povrnitve nobenih vlaganj ter ni upravičen do nobenih stvarnih ali obligacijskih pravic iz naslova morebitnih vlaganj v nepremičnine, ki so predmet najema. Kot vlaganja se obravnavajo vsa vzdrževalna dela v smislu 9. člena in Priloge 2 Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18). Izjemoma se lahko najemodajalec in najemnik z aneksom k najemni pogodbi dogovorita za povračilo dela tistih vlaganj v zvezi z vzdrževalnimi deli na nepremičnini, ki so v izrecnem interesu najemodajalca. Aneks se lahko sklene izključno na podlagi, pred izvedbo vzdrževalnih del izdanega, posebnega soglasja najemodajalca. Vlogo za izdajo soglasja poda najemnik, ki vlogi predloži tehnično dokumentacijo, predračun in amortizacijske stopnje. Višina tako povrnjenih stroškov vzdrževanja v celotnem pogodbenem obdobju ne more preseči višine petih mesečnih najemnin.
7. Najemnik mora ves čas trajanja najema zagotavljati kontinuirano izvajanje poslovne dejavnosti ter število delovnih mest v poslovnih prostorih, ki so predmet najema, najmanj v obsegu, predvidenem v poslovnem programu.
8. Najemnik mora najemodajalcu na njegov poziv v roku, določenem v pozivu, posredovati pisne podatke o izpolnjevanju obveznosti kontinuiranega opravljanja dejavnosti in številu zaposlitev ter najemodajalcu enkrat letno omogočiti pregled poslovnih prostorov.
9. Najemnik mora zagotavljati, da so deli nepremičnin parc. št. 2069/1 in/ali parc. št. 2069/3, obe k.o. 1310 Nova vas, ki so v souporabi v celoti prehodni.
10. Z izbranim najugodnejšim ponudnikom se sklene najemna pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri. Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v 15-dnevnem roku, lahko upravljalec 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, upravljalec zadrži njegovo varščino, sklenitev pogodbe pa se lahko ponudi naslednjemu najugodnejšemu ponudniku.
11. Najemnik, ki bo sklenil najemno pogodbo na podlagi metode javnega zbiranja ponudb, mora prevzeti poslovni prostor v posest 1. 1. 2019. Najemnik je od dneva prevzema nepremičnin v posest dolžan plačevati najemnino. Najemnina za prve tri mesece se poračuna s tremi vplačanimi varščinami. Vrednost najemnine se valorizira v skladu z indeksom cen življenjskih potrebščin. Za zamudo plačila najemodajalec zaračuna zakonske zamudne obresti. V primeru, da je najem obdavčen, je najemnik dolžan plačati tudi DDV oz. drugo davčno obveznost.
12. Najemnik od dneva prevzema predmeta najema v posest v celoti krije na predmet najema pripadajoče stroške obratovanja in vzdrževanja, plačevati je dolžan tudi nadomestilo stavbnega zemljišča oz. davka, ki bi bil uveden namesto njega ter morebitne druge na te nepremičnine pripadajoče davščine, takse ali dajatve.
13. Najemnik mora za poslovne prostore in nepremičnine, ki so predmet najema, skleniti ustrezna zavarovanja, ki veljajo od dneva prevzema v posest, pri čemer morajo biti zavarovalne police vinkulirane v korist občine.
14. Najemnik mora imeti oziroma je dolžan na lastne stroške pridobiti vsa dovoljenja, potrebna za obratovanje poslovnega prostora in opravljanje dejavnosti.

15. Najemnik je dolžan sam poskrbeti za izvedbo nove gospodarske infrastrukture in jo tudi financirati, v kolikor mu obstoječa ne nudi zadostne kapacitete.
16. Najemodajalec sme v času oddaje v najem prosto razpolagati z nepremičnino, pri čemer najem ne preneha. V primeru spremembe lastninske pravice stopi novi lastnik v obveznosti in pravice najemodajalca. Najemnik ima v takem primeru tudi pravico da odpove pogodbo, pod pogojem spoštovanja odpovednega roka.

VII. POGOJI ZA UDELEŽBO PRI NAJEMU POSLOVNIH PROSTOROV NA PODLAGI JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

1. Za najem nepremičnine v SKLOPU A lahko s ponudbo sodelujejo fizične in pravne osebe z najmanj 20 zaposlenimi in čistim letnih prihodkom od dejavnosti, ki za leto 2017 ne sme biti nižji od 600.000,00 eurov.
   Za najem nepremičnin v SKLOPU B in SKLOPU C lahko s ponudbo sodelujejo fizične in pravne osebe z najmanj 5 zaposlenimi in čistim letnim prihodkom od dejavnosti, ki za leto 2017 ne sme biti nižji od 100.000,00 eurov.
2. Resnost ponudbe se izkaže s plačilom varščine v višini 6 (šest) izhodiščnih mesečnih najemnin, ki so za posamezni sklop določene v točki IV., na transakcijski račun Občine Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, št. SI56 0120 9010 0008 385 pri UJP Novo mesto, sklic 3527-12/2018. Ponudnik mora ponudbi predložiti potrdilo o plačani varščini.
3. Ponudnik mora imeti poravnane vse zapadle obveznosti do Občine Brežice, javnih zavodov ali javnih podjetij, katerih ustanovitelj je občina.
4. Ponudnik na dan, ko je bila oddana ponudba, v skladu s predpisi države, v kateri ima sedež, ali predpisi države najemodajalca, ne sme imeti zapadle, neplačane obveznosti v zvezi s plačili prispevkov za socialno varnost ali v zvezi s plačili davkov v vrednosti 50 EUR ali več.
5. Ponudnik v zadnjih 6 mesecih ne sme imeti blokade na kateremkoli svojem TRR.
6. **Pisna ponudba mora vsebovati:**

- izpolnjen obrazec PONUDBA (Priloga 1), ki vsebuje podatke o ponudniku - naziv ponudnika, naslov, za pravno osebo tudi naziv in ime zakonitega zastopnika, matično številko, telefonska številka, morebitni elektronski naslov, ponujeni znesek najemnine, ki ne sme biti nižji od izhodiščne najemnine, številko računa (naziv banke in št. računa) za primer vračila varščine, ponudbo in izjavo ponudnika,
- poslovni program ponudnika (Priloga 2),
- podpisan vzorec najemne pogodbe (Priloga 3),
- potrdilo/-a o plačilu varščine – predloži ponudnik,
- potrdilo o plačanih zapadlih davkih in prispevkih (za fizične osebe potrdilo davčne službe), za pravne osebe BON 2, ki ne sme biti starejši od 1 meseca; priložijo se fotokopije,
- potrdila vseh bank, pri katerih ima odprte TRR, da v zadnjih 6 mesecih ni imel blokade TRR – predloži ponudnik,
- seznam zaposlenih s strani Zavoda za zdravstveno varstvo RS, ki ne sme biti starejši od enega mesec (seznam mora ustrezati številu zaposlenih na dan oddaje vloge),
- Sbon AJPES-a s katerim se izkazuje čisti letni prihodek,

7. Ponudniki v celoti krijejo stroške v zvezi s prijavo na ta razpis in stroške nastale po izboru najugodnejšega ponudnika povezane z izvedbo pravnega posla, to je stroške davka in notarske storitve.

VIII. POSTOPEK

1. **Ponudbe se oddajo priporočeno po pošti ali v času uradnih ur osebno v sprejemni pisarni Občine Brežice do vključno četrtka 29. 11. 2018 do 10. ure.** Ponudba mora biti dostavljena v zaprti kuverti na naslov: Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, s pripisom » Št. 3527-12/2018, Izbor najemnika poslovnih prostorov TPC Slovenska vas«. Na ovojnici mora biti vidno označen naslov pošiljatelja.
2. Pri izbiri najugodnejšega ponudnika bodo upoštevane le pravočasne in popolne ponudbe, ki bodo izpolnjevale vse razpisne pogoje, nepravočasne ali nepopolne ponudbe bodo izločene.
3. Ponudbe pod ocenjeno izhodiščno mesečno najemnino ne bodo upoštevane oz. bodo v postopku javnega zbiranja ponudb izločene.
4. **Javno odpiranje ponudb bo dne, 30. 11. 2018, ob 13.00 uri v prostorih Občine Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, sejna soba – pritličje.**
5. Ponudniki bodo o izbiri najugodnejšega ponudnika obveščeni v 8 (osmih) delovnih dneh po javnem odpiranju.
6. Ponudnikom, ki niso bili izbrani za najugodnejšega ponudnika, bodo varščine brez obresti vrnjene v 15 dneh po sklenitvi pogodbe z izbranim ponudnikom.
7. Ponudniku, ki bo izbran, se bodo tri plačane varščine vračunala v prve tri mesečne najemnine, preostale tri varščine, pa se bodo vrnile brez obresti po prenehanju najemnega razmerja in po uspešni primopredaji prostorov.
8. V primeru, da v postopku javnega zbiranja ponudb ne bo dosežena vsaj ocenjena izhodiščna mesečna najemnina je javno zbiranje ponudb neuspešno.
9. Izbrani ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena Zakona u stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

IX. MERILO ZA IZBOR NAJEMNIKA

Vse formalno popolne vloge, ki bodo izpolnjevale vse zahtevane pogoje iz točke VII., bo ocenila ocenjevalna komisija, imenovana s strani župana Občine Brežice. Merilo za izbiro je najvišja ponujena najemnina.

Če je med prejetimi ponudbami več najugodnejših ponudnikov (če več ponudnikov ponudi isto ceno), komisija opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja.

Ponudbe pod ocenjeno izhodiščno mesečno najemnine ne bodo upoštevane oz. bodo v postopku javnega zbiranja ponudb izločene.

X. USTAVITEV POSTOPKA

Organ, pristojen za izvrševanje proračuna občine ali pooblaščena oseba s soglasjem predstojnika lahko kadarkoli do sklenitve najemne pogodbe ustavita postopek, pri čemer se ponudniku povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in varščina.

XI. PRAVILA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Javno zbiranje ponudb se izvaja v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Pravilnikom o oddaji poslovnih prostorov v najem.

Številka: 3527-12/2018
Datum: 30. 10. 2018

OBČINA BREŽICE
ŽUPAN
CESTA PRVIH BORCEV 18

Ivan Molan
Župan