



Univerza v Mariboru

Študentski domovi
VEČ KOT LE DOM

Maribor, 17. 6. 2024

Številka: 302-1/2024

Univerza v Mariboru Študentski domovi, Gosposvetska 83, 2000 Maribor objavlja na podlagi 49. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, s sprem. in dop. 131/2023 - ZORZFS) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018), dne 17. 6. 2024

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB
ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA V NAJEM
»GOSTINSKI LOKAL«**

1. Organizator javnega zbiranja ponudb (najemodajalec):

UNIVERZA V MARIBORU ŠTUDENSKI DOMOVI, Gosposvetska 83, 2000 Maribor

2. Predmet javnega zbiranja ponudb in izhodišča mesečna najemnina:

Predmet oddaje v najem je poslovni prostor Univerze v Mariboru Študentskih domov za izvajanje gostinske dejavnosti in sicer:

Univerza v Mariboru Študentski domovi (UM ŠD), Gosposvetska 87, 2000 Maribor

- Velikost poslovnega prostora: 215,70 m²; vrt v izmeri 120,00 m²;
- Izhodiščna višina najemnine: **1.050,00 EUR/mesec (brez DDV)***.
- Najemnina se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji.
- Najemnik je dolžan ob najemnini plačevati še obratovalne stroške po dejanski porabi.
- Namembnost prostora: gostinske storitve.
- Poslovni prostor se oddaja v najem za določen čas in sicer za obdobje 5 let, od 1. 9. 2024 naprej.
- Poslovni prostor se oddaja v najem delno opremljen. Najemnik si lokal ob soglasju najemodajalca opremi prostor po svoji želji in na svoje stroške, vendar s predhodnim dovoljenjem najemodajalca.

Ponudnikom bo omogočen ogled poslovnih prostorov in sicer:

DATUM	URA	KONTAKT
3. 7. 2024	12.00	Uprava ŠD UM, Gosposvetska 83, 2000 Maribor Tel.: 02/2284200

Namero za ogled poslovnih prostorov sporočite najmanj en dan pred ogledom.

*Izhodiščna vrednost najemnine je določena v skladu z drugim odstavkom 53. člena in 64. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLSL-1), na podlagi cenitvenega poročila cenilke mag. Lidija KAVALAR, univ.dipl.inž.gr., Ul. heroja Staneta 18, 2000 Maribor, št. licence GR 263, na dan 19. 02. 2024.

3. Pogoji za udeležbo v postopku javnega zbiranja ponudb in varščina:

1. Ponudnik mora biti registriran za opravljanje gostinske dejavnosti.
2. Ponudnik mora imeti plačane vse davke in prispevke.
3. Pravne osebe (razen neposredni proračunski uporabniki – državni in občinski organi) in samostojni podjetniki predložijo dokazilo o zagotovljenih finančnih sredstvih, in sicer: 1. izjavo o solventnosti pri bankah, ki vodijo transakcijske račune, 2. izjavo banke o morebitnem številu blokiranih dni vseh računov ponudnika v preteklem letu, 3. bilanco stanja za zadnje leto, 4. bilanco uspeha za zadnje leto, obe na obrazcih AJPES.
4. Ponudbe lahko predložijo fizične in pravne osebe, ki resnost svoje ponudbe izkažejo s plačilom varščine v višini **500,00 EUR** na transakcijski račun **Univerze v Mariboru, Študentskih domov, št. 01100-6030631265, odprt pri UJP Slovenska Bistrica, sklic 01- 302-1-2024**. Ponudniku, ki ne bo izbran za najugodnejšega ponudnika, bo varščina brez obresti vrnjena v 15 dneh po sklenitvi pogodbe z izbranim ponudnikom. Varščina izbranega ponudnika, s katerim bo sklenjena najemna pogodba, se bo vštela v garancijo za pravočasno in pravilno izpolnitev obveznosti najemnika iz najemne pogodbe. Plačana varščina se bo izbranemu ponudniku, brez obresti, poračunala ob prenehanju najemne pogodbe za eventualno nastalo škodo na opremi in nepremičninah, ki niso posledica normalne uporabe ter za morebitno neplačano najemnino ali stroške.
5. Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki 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 cenilec 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.

Pred sklenitvijo pogodbe mora najugodnejši ponudnik podati pisno izjavo, da ni povezana oseba.

6. Pisna ponudba mora vsebovati:

- Podatke o ponudniku – izpolnjen Obrazec 1. Ponudba mora biti napisana v slovenskem jeziku. Vse cene morajo biti v evrih.
- Dokazilo o registraciji dejavnosti.
- Predstavitev nameravane dejavnosti in ponudba hrane in pijač.
- Izjavo o solventnosti pri bankah, ki vodijo transakcijske račune.
- Izjavo banke o morebitnem številu blokiranih dni vseh računov ponudnika v preteklem letu.
- Bilanco stanja za leto 2023, na obrazcih AJPES.
- Bilanco uspeha za leto 2023, na obrazcih AJPES.
- Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih.
- Dokazilo o plačilu varščine.

Ponudniki morajo izpolnjevati vse zahtevane pogoje in predložiti vsa zahtevana dokazila in priloge. V primeru, da ponudnik ne izpolnjuje katerega od navedenih pogojev oziroma ne predloži zahtevanega dokazila ali priloge, bo njegova ponudba opredeljena kot nepopolna in posledično ne bo upoštevana.

4. Merila za ocenitev ponudb

1. Predlagana višina najemnine (najvišja predlagana najemnina 80 točk, ostali ponudniki prejmejo sorazmerno število točk glede na najvišjega ponudnika),
2. Vrsta gostinskega obrata (obrat za pripravo in dostavo jedi 10 točk, kavarna oz. slaščičarna 8 točk, restavracija 6 točk)
3. Kvaliteta in raznolikost ponudbe (najbolj raznolika in kakovostna ponudba do 10 točk, ostali ponudniki prejmejo sorazmerno število točk glede na najvišjega ponudnika),

Skupno je mogoče doseči največ 100 točk. Poslovni prostor se odda ponudniku z največjim številom zbranih točk. Izbran bo en ponudnik.

Če bosta dva ponudnika prejela enako število točk, bo izbran ponudnik, ki bo ponudil višjo mesečno najemnino za poslovni prostor.

V primeru, da bosta dva ponudnika (ali več) prejela največje število točk in ponudila enako visoko najemnino, bo komisija izvedla dodatna pogajanja o višini najemnine z najugodnejšimi ponudniki.

5. Rok za oddajo ponudbe in postopek za oddajo ponudb:

Zainteresirani ponudniki morajo ustrezno izpolnjeno vlogo (Obrazec 1) z vsemi zahtevanimi prilogami in dokazili dostaviti v zaprti kuverti osebno ali s priporočeno pošiljko na naslov **Univerza v Mariboru Študentski domovi, Gosposvetska 83, 2000 Maribor – vložišče**, s pripisom **NE ODPIRAJ - »Javno zbiranje ponudb – gostinski lokal«**.

Ponudba se šteje za pravočasno, če je prispela ali bila vročena na naslov Univerze v Mariboru Študentskih domov, Gosposvetska 83, 2000 Maribor ali na e-naslov umsd@um.si **do torka, 16. 7. 2024, najkasneje do 11.00 (datum in ura dospetja)**.

K odpiranju ponudb lahko pristopi vsak ponudnik oziroma njegov pooblaščenec, ki je pravočasno oddal ponudbo. Odpiranje ponudb bo izvedla komisija v sestavi: **Mag. Aleksander Korošec (predsednik), mag. Simona Tomažič Planinšec in Špela Letonja**. Odpiranje ponudb bo javno in bo potekalo **v sejni sobi Univerza v Mariboru Študentski domovi, Gosposvetska 83, Maribor, v sredo, 17. 7. 2024, ob 10.00**. Morebitni pooblaščenec pravnih in fizičnih oseb morajo predložiti originalno pooblastilo za udeležbo na javnem zbiranju ponudb (overjeno pri notarju ali na upravni enoti).

Pri izbiri najugodnejšega ponudnika bodo upoštevane le ponudbe, ki bodo prispele pravočasno in bodo izpolnjevale vse pogoje iz tega razpisa. Ponudbe, ki ne bodo oddane v roku in na način, ki je določen v tej točki razpisa, bodo izločene. Ponudbe pod ocenjeno izhodiščno mesečno najemnino ne bodo upoštevane oziroma bodo v postopku javnega zbiranja ponudb izločene.

Ponudbe bo pregledala in ocenila posebna komisija na podlagi presoje meril, ki so navedena v točki 4 tega zbiranja ponudb. Ponudbe, ki bodo prispele po predpisanem roku (nepravočasne ponudbe) ter pravočasne, vendar nepopolne ponudbe, bo komisija izločila in o tem obvestila ponudnika. Ne glede na navedeno lahko ponudnik, ki je oddal ponudbo, ki vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.

Ponudniki bodo o rezultatu javnega zbiranja ponudb pisno obveščeni. Zoper odločitev o izbranem ponudniku ni pritožbe.

V primeru, da v postopku javnega zbiranja ponudb ne bo dosežena vsaj ocenjena izhodiščna mesečna najemnina za poslovni prostor, je javno zbiranje ponudb za poslovni prostor neuspešno.

6. Podpis pogodbe in pogoji najema

Z najugodnejšim ponudnikom za poslovni prostor se sklene najemna pogodba najpozneje v 15 dneh po izdaji odločitve o izboru najugodnejšega ponudnika. V kolikor najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v roku 15 dni, se zadrži njegova varščina in se ponudi sklenitev pogodbe v roku 15 dni naslednjemu najugodnejšemu ponudniku za predmetni poslovni prostor.

Pred podpisom pogodbe mora najugodnejši ponudnik podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po 7. odstavku 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Najemna pogodba se bo podpisala tudi v obliki notarskega zapisa. Stroške notarskega zapisa nosita obe stranki, vsaka do polovice.

Najemnik bo plačeval najemnino najemodajalcu na podlagi izstavljenega računa, ki ga bo najemodajalec praviloma izstavil do 5. (petega) delovnega dne v mesecu za tekoči mesec. Najemnik je dolžan poravnati račun v roku 15 (petnajst) dni po dnevu izstavitve računa, pri čemer se šteje, da je plačilo opravljeno takrat, ko je denar nakazan na transakcijski račun najemodajalca, odprt pri UJP Slovenska Bistrica št.: 01100 - 6030631265. V primeru zamude s plačilom je najemnik dolžan poravnati zakonite zamudne obresti.

Najemnik je dolžan poleg mesečne najemnine plačevati tudi vse stroške, ki so povezani z uporabo nepremičnine, in sicer obratovalne stroške najetih prostorov na podlagi števecv. Najemnik bo plačeval obratovalne stroške pooblaščenca najemodajalca – uporabniku zgradbe na podlagi izstavljenega računa, ki ga bo uporabnik praviloma izstavil do 10. (desetega) delovnega dne v mesecu za pretekli mesec. Najemnik je dolžan poravnati račun v roku 15 (petnajst) dni po dnevu izstavitve računa, pri čemer se šteje, da je plačilo opravljeno takrat, ko je denar nakazan na transakcijski račun uporabnika. V primeru zamude s plačilom je najemnik dolžan poravnati zakonite zamudne obresti.

V najemni pogodbi bo določena tudi obvezna garancija za pravočasno in pravilno izpolnitev obveznosti najemnika iz najemne pogodbe v višini treh mesečnih najemnin, ki jo mora najemnik plačati najkasneje do podpisa pogodbe. Plačana varščina v višini 500,00 EUR se bo izbranemu ponudniku vračunala v to garancijo. Garancija bo, brez obresti, poračunana ob prenehanju najemne pogodbe za eventualno nastalo škodo na opremi in nepremičninah, ki niso posledica normalne uporabe ter za morebitno neplačano najemnino ali stroške.

Najemnik se bo z najemno pogodbo tudi zavezal, da bo predmet najema uporabljal izključno za opravljanje svoje dejavnosti, pri čemer bo svojo dejavnost opravljal tako, da ne bo motil poslovnega procesa drugih uporabnikov poslovnega objekta.

Nepremično premoženje se lahko na podlagi predhodnega pisnega soglasja najemodajalca odda v podnajem, če se oddaja za krajše časovno obdobje ali v manjšem obsegu. Predhodno pisno soglasje najemodajalca mora biti podano k vsakemu konkretnemu pravnemu poslu posebej.

7. Drugi pogoji vezani na javno zbiranje ponudb:

Univerza v Mariboru Študentski domovi si pridržujejo pravico, da, ne glede na ostala določila javnega zbiranja ponudb, brez katerih koli posledic zase:

- kadarkoli ustavijo postopek oddaje poslovnega prostora do sklenitev najemne pogodbe;
- kot najugodnejšega ponudnika po povabilu k oddaji ponudbe ne izbere nobenega od ponudnikov.

8. Kontaktne informacije:

Javno zbiranje ponudb je objavljeno na spletnih straneh Univerze v Mariboru Študentskih domov (www.studentskidomovi.um.si) in sicer od 17. 6. 2024, do vključno 16. 7. 2024.

Dodatne informacije v zvezi s povabilom k oddaji ponudb lahko dobijo ponudniki na elektronski pošti: umsd@um.si oziroma na telefonski številki 02/2284200.

Vabimo vas, da oddate svojo ponudbo!

Univerza v Mariboru Študentski domovi
Borut Gaber,
direktor UM ŠD



PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA UNIVERZE V MARIBORU ŠTUDENTSKIH DOMOV
»GOSTINSKI LOKALI«

1. PODATKI O PONUDNIKU

Naziv: _____

Naslov in sedež: _____

Matična številka: _____

ID številka za DDV: _____

Transakcijski račun: _____

Pooblaščenec za podpis pogodbe: _____

Kontaktna oseba: _____

Telefon št.: _____ Telefaks št.: _____

E-pošta: _____

Transakcijski račun: _____

2. PREDMET NAJEMA (ustrezno pripišite):

a) Univerza v Mariboru, Študentski domovi

Ponujena najemnina za UM ŠD (brez DDV): _____

3. OBVEZNE PRILOGE:

- Dokazilo o registraciji dejavnosti.
- Predstavitev nameravane dejavnosti in ponudba hrane in pijač.
- Izjavo o solventnosti pri bankah, ki vodijo transakcijske račune.
- Izjavo banke o morebitnem številu blokiranih dni vseh računov ponudnika v preteklem letu.
- Bilanco stanja za leto 2023, na obrazcih AJPES.
- Bilanco uspeha za leto 2023, na obrazcih AJPES.
- Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih.
- Dokazilo o plačilu varščine.

4. VELJAVNOST PONUDBE:

Veljavnost te ponudbe je do

Kaj in datum:

Žig:

Podpis ponudnika:
