

Na podlagi 51., 53. in 62. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju ZSPDLS-1, Ur. list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20-ZDLGPE in 175/20) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju Uredba, Ur. list RS, št. 31/18) Mladinski center Velenje, Šaleška cesta 3, Velenje, objavlja

2. JAVNO ZBIRANJE PONUDB

za oddajo umetniških ateljejev v najem na naslovu Stari trg 17, Velenje.

1. Uvod

Namen razpisa je oddati v najem umetniške ateljeje v stavbi na naslovu Stari trg 17, Velenje, ki je bil zgrajen v sklopu projekta »CTN Revitalizacija starotrškega jedra«. Naložbo sta sofinancirali Republika Slovenija in Evropska unija iz Evropskega sklada za regionalni razvoj.

2. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb (najemodajalca)

Lastnik stavbe je Mestna občina Velenje, Titov trg 1, 3320 Velenje, ki je stavbo predala v upravljanje Mladinskemu centru Velenje (Šaleška cesta 3, 3320 Velenje) – v nadaljevanju najemodajalec.

Postopek javnega zbiranja ponudb vodi komisija, ki jo sestavljajo Janko Urbanc, Darja Plaznik, Alenka Rednjak, Vanesa Begić, Tjaša Zupančič Bastič in Lucija Koren (v nadaljevanju: komisija). Najemodajalec lahko zaradi nepredvidljivih dogodkov, na katere nima vpliva, spremeni sestavo komisije.

3. Predmet najema

Predmet najema so ateljeji v stavbi ID znak: 964-5054, na naslovu Stari trg 17, Velenje, ki stoji na zemljišču ID znak: parcela 3140/1 v k.o. 964 v skupni izmeri 95,51 m² (tloris predmeta najema je v prilogi št. 12), in sicer:

Posamezni del stavbe	V izmeri (m ²)	Delež (v %)	Najemnina (v EUR brez DDV)
Atelje 1	24,25	5,55	67,9
Atelje 2	18,62	4,26	52,136
Atelje 3	19,87	4,55	55,636
Atelje 4	16,28	3,73	45,584
Atelje 5	16,49	3,77	46,172

V stavbi so skupne sanitarije, čajna kuhinja, avla, stopnišče, dvigalo in hodniki, katerih uporaba bo všteta v najemnino posameznega poslovnega prostora.

4. Najemnina

Mesečna najemnina znaša 2,80,00 EUR/ m² (brez DDV) na mesec in je določena na podlagi Cenitvenega poročila, ki ga je novembra 2021 izdelal sodno zapriseženi cenilec gradbene stroke, Anton Apat ter znižana zaradi neuspešnega prvega postopka skladno z drugim odstavkom 53. člena ZSPDSLS-1. V najemnino niso vključeni stroški tekočega vzdrževanja, obratovalni stroški in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ti stroški so izključno stvar in breme najemnika.

5. Pogoji najema

a) Splošni pogoji

- Prostor se oddajajo v najem za določen čas za dobo 2 let.
- Ateljeji se oddajajo v najem ustvarjalcem s področja kulturno umetniškega ustvarjanja, kot so likovna umetnost, slikarstvo, kiparstvo, studijska fotografija, intermedija,...
- Ateljeji niso primerni za izvajanje naslednjih dejavnosti: gostinska dejavnost, kozmetična dejavnost, frizerska dejavnost, masaže, ples, glasba,...
- Najemnik ne sme oddajati poslovnega prostora v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.
- Najemodajalec bo ateljeje in skupne prostore ter naprave redno vzdrževal tako, da bo ohranjena uporabna vrednost ateljejev. Najemnik pa je dolžan vzdrževalcem skupnih prostorov in naprav omogočiti dostop do ateljejev.
- Ateljeji so opremljeni z umivalnikom in omaro. Najemnik lahko prevzema investicijska vlaganja v ateljeje, vendar se stroški teh vlaganj in vlaganj v premično opremo (npr. pisarniško opremo in podobno) ne poračunavajo z najemnino oz. ne vrnejo. Najemnik mora pri vlaganjih v ateljeje ravnati kot dober gospodar. Pred izvedbo investicijskih vlaganj mora najemnik pridobiti pisno soglasje najemodajalca, pri izvedbi vlaganj pa ima najemodajalec pravico do nadzora.
- Najemnik bo prevzemal obveznosti za tekoče vzdrževanje ateljejev (posameznih pisarn) in vgrajene opreme ter zamenjavo opreme, ki se poškoduje zaradi zunanjih vplivov (udarcev, nepravilne uporabe ali drugo). Tekoče vzdrževanje in vlaganje v dejavnost, ki jo bo najemnik opravljal, je izključno stvar in breme najemnika.
- Najemnik je dolžan poleg najemnine redno plačevati tudi stroške obratovanja najetega poslovnega prostora ter skupnih prostorov v stavbi:
 - o najemodajalcu (po deležu najetega poslovnega prostora):
 - električna energija za poslovni prostor in skupne prostore,
 - voda po porabi (vgrajen odštevalni števec v poslovnem prostoru) in komunalne storitve,
 - čiščenje skupnih prostorov,
 - odvoz odpadkov,
 - varovanje,

- ogrevanje poslovnega prostora in skupnih prostorov,
 - telekomunikacijske storitve (v stavbi je operater T2, strošek se deli na posameznega najemnika)
 - stroške upravljanja.
- Najemnik s sklenitvijo najemne pogodbe postane zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oziroma drugega ustreznega zakonsko veljavnega davka.
 - Izbrani najemnik mora skleniti najemno pogodbo v roku 15 dni po prejemu obvestila o izbiri, v nasprotnem primeru se šteje, da je od najema odstopil. V tem primeru zapade varščina v korist najemodajalca.
 - Obveznosti za plačilo najemnine in obratovalnih stroškov prično teči z dnem podpisa pogodbe.
 - Izbrani najemnik je dolžan mesečno plačevati najemnino in obratovalne stroške v roku 15 dni od dneva izstavitve računa najemodajalca. Plačilo mesečne najemnine in stroškov obratovanja sta bistveni sestavini najemne pogodbe.
 - Najemnik se ob sklenitvi pogodbe zaveže, da bo v posameznem letu najema pripravil vsaj eno razstavo ali umetniško delavnico.

6. Pogoji sodelovanja v postopku javnega zbiranja ponudb za oddajo nepremičnine v najem

- a) Javni razpis bo objavljen do oddaje vseh ateljejev v najem. Zbiranje in odpiranje ponudb bo potekalo mesečno, do oddaje vseh ateljejev
- b) Ponudba se bo štela za pravočasno, če bo oddana najkasneje do 30. v tekočem mesecu in poslana priporočeno na naslov Mladinski center Velenje, Šaleška cesta 3, 3320 Velenje.
- c) Ponudbo lahko predložijo fizične ali pravne osebe s področja kulturno umetniškega ustvarjanja, ki resnost svoje ponudbe izkažejo s plačilom varščine v višini 80 EUR na podračun EZR MOV, št.: SI56 0133 3603 0357 075, sklic: SI00 1109. Znesek varščine se v nobenem primeru ne obrestuje. Uspelemu ponudniku bo varščina obračunana pri najemnini, neuspehim pa bo vrnjena v roku 15 dni od izbire najugodnejšega ponudnika.
- d) Na razpisu lahko sodelujejo ponudniki, ki imajo poravnane vse davke in prispevke.
- e) Na javno zbiranje ponudb se lahko odzovejo ponudniki, ki imajo do Mladinskega centra Velenje poravnane vse zapadle obveznosti.
- f) Ponudnik lahko odda ponudbo za en atelje, ki bo upoštevan kot prvi izbor, ter opcijsko rangira ostale ateljeje za morebiten sekundaren izbor;
- g) Ponudba se bo štela za pravilno in popolno, če bo ponudnik predložil:
 - Izpolnjen obrazec Podatki o ponudniku (Priloga št. 1).
 - Izpolnjen obrazec Izjava o sprejemu pogojev javnega zbiranja ponudb (Priloga št. 2).
 - Parafiran vzorec najemne pogodbe (Priloga št. 3).
 - Izpolnjen obrazec Izjava o veljavnosti ponudbe (Priloga št. 4).
 - Izpolnjen obrazec Ponudba (Priloga št. 5).
 - Izpolnjen obrazec Opis dejavnosti, ki se bo izvajala v prostorih ateljejev (Priloga št. 6).

- Izpolnjen obrazec Izjava o resničnosti podatkov (Priloga št. 7).
- Soglasje, da se ponudnik strinja z obdelavo osebnih podatkov (priloga št. 8).
- Potrdilo o plačilu varščine.
- Pooblastilo v primeru, da se ponudba poda po pooblaščenju.
- Izpolnjen obrazec Izjava o nameri izvedbe razstave ali delavnice ter opis delavnice (Priloga št. 9).
- Izjava o referencah z dokazili (Priloga št. 11).
- Izjava ponudnika, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena ZSPDSLS-1. (Priloga št. 12).

Pri javnem zbiranju ponudb ne morejo sodelovati cenilci in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu sedmega odstavka 51. člena ZSPDSLS-1. 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 kakršnemkoli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca).

7. Merila za ocenjevanje ponudb

Merila za izbiro najugodnejše ponudbe so splošna za vse ateljeje.
Skupno število možnih točk pri vsakem prostoru je 100.

Tabela za ocenjevanje ponudb je v prilogi št. 13.

- Reference fizične ali pravne osebe (zadnjih 5 let) (najvišje število možnih točk – 20)
Fizična ali pravna oseba navede svoje kompetence in reference, ki izkažejo aktivnost na kreativnem področju v zadnjih petih letih. Primer so dokazila, da je v preteklosti npr. izvedel/la 2 samostojni razstavi. Prav tako pa kot dokazilo veljajo tudi potrdila pri sodelovanju pri kreativnih projektih in izvedbah le teh. V primeru, če prijavitelj nima izvedenih lastnih projektov ali aktivnosti, lahko navede projekte ali aktivnosti, kjer je sodeloval.

- Pomen projekta/aktivnosti – preseganje lokalnih okvirjev (zadnjih 5 let) (najvišje število možnih točk – 20)

Fizična ali pravna oseba navede, na kakšnem nivoju je izvajala aktivnosti oz. projekte v zadnjih petih letih. Točkovanje bo določeno glede na to, na kakšnem nivoju ima fizična ali

pravna oseba reference (mednarodni, državni in lokalni nivo).

- Prebivališče ali sedež ustvarjalca - podpiramo lokalne ustvarjalce (najvišje število možnih točk – 10)

Pri ocenjevanju bo merilo tudi lokacija stalnega prebivališča fizične ali sedež pravne osebe. Najvišje število možnih točk prejmejo tisti, ki imajo stalno prebivališče ali sedež v Mestni občini Velenje.

- Starost - podpora mladim (najvišje število možnih točk – 20)

Najvišje število možnih točk prejmejo tisti, ki so stari med 18 in 29 let.

- Spodbujanje trajnosti – zeleno, naravno (uporaba naravnih materialov varstvo okolja,...) (najvišje število možnih točk – 10)

Prijavitelj naj to področje naslavlja v prilogi št. 6. Zato naj tam navede tudi katere materiale uporablja pri svojem delu.

- Sodelovanje v Stari pekarni (najvišje število možnih točk – 20)

8. Kraj in čas javnega odpiranja prejetih ponudb

K odpiranju ponudb lahko pristopi vsak ponudnik oz. njegov pooblaščenec, ki je pravočasno oddal ponudbo. Odpiranje ponudb je javno in bo potekalo skladno s takrat veljavnimi določili za zajezev epidemije, v prostorih Mladinskega centra Velenje, na Efenkovi 61a, 3320 Velenje. Ponudbe oddane najkasneje do 30. v tekočem mesecu se odpirajo ob 13. uri vsak prvi torek v naslednjem mesecu.

9. Postopek izbire najugodnejšega ponudnika

Javno zbiranje ponudb se izvaja v skladu z ZSPDSL-1 in Uredbo.

Upoštevane bodo vse pravočasne, popolne in ustrezne ponudbe

- Ponudba je pravočasna, če je oddana najkasneje do 31. avgusta in poslana priporočeno v zaprti in pravilno izpolnjeni kuverti na naslov: Mladinski center Velenje, Šaleška cesta 3, 3320 Velenje. Na prednji strani kuverte mora biti navedeno »NE ODPIRAJ —JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA NAJEM ATELJEJEV, Stari trg 17, Velenje«. Na zadnji strani kuverte mora biti naveden naziv in naslov ponudnika;
- Ponudba je popolna, če vsebuje vse zahtevane priloge;
- Ponudba je ustrezna, če izpolnjuje vse razpisne pogoje;
- Nepravočasne, nepopolne in neustrezne ponudbe bo komisija izločila in o tem obvestila ponudnike;
- Kot najprimernejši ponudnik za posamezni atelje bo izbran tisti ponudnik, ki bo po merilih dosegel največje število točk;
- Vsi ponudniki bodo o izbiri pisno obveščeni v roku 8 dni po vsakokratnem odpiranju ponudb;
- *V primeru, da več zainteresiranih ponudnikov za posamezni atelje doseže*

enako število točk po merilih, ima prednost tisti, ki je prvi oddal ponudbo. Z ostalimi zainteresiranimi ponudniki bo najemodajalec opravil dodatna pogajanja.

10. Podpis pogodbe

Najemna pogodba mora biti sklenjena najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika. Izbranemu ponudniku se najkasneje v roku 5 dni po izbiri pošlje najemna pogodba v podpis. Izbrani ponudnik mora najkasneje v roku 10 dni po prejemu pogodbe le-to podpisati in jo vrniti najemodajalcu.

11. Ustavitev postopka

Najemodajalec lahko postopek javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem ustavi vse do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrne plačana varščina.

12. Informacije

Vsa pojasnila v zvezi z najemom in ogledom predmeta najema v času objave javnega zbiranja ponudb lahko zainteresirani ponudniki dobijo na tel. št. 041496120 ali e-poštni naslov: janko.urbanc@mc-velenje.si, direktor Mladinski center Velenje, od ponedeljka do petka med 8. in 12. uro.

Besedilo razpisa, obrazci za pripravo ponudbe ter vzorec najemne pogodbe so objavljeni na spletni strani Mladinskega centra Velenje: <http://www.mc-velenje.si/> in na spletni strani MOV: <https://www.velenje.si/e-obcina/javne-objave-razpisi>

Številka: _____ 03-2-2022 _____

Datum: _____ 8.07.2022 _____

Mladinski center Velenje
Janko Urbanc, direktor

Priloge:

- Podatki o ponudniku (Priloga št. 1);
- Izjava o sprejemu pogojev javnega zbiranja ponudb za oddajo ateljejev v najem (Priloga št. 2);
- Najemna pogodba (Priloga št. 3);
- Izjava o veljavnosti ponudbe (Priloga št. 4);

- Ponudba (Priloga št. 5):
- Opis dejavnosti, ki se bo izvajala v ateljejih (Priloga št. 6):
- Izjava o resničnosti podatkov (Priloga št. 7):
- Soglasje za obdelavo osebnih podatkov (Priloga št. 8):
- Izjava o nameri izvedbe razstave ali delavnice ter opis delavnice (Priloga št. 9):
- Potrdilo, da je že ustvarjal v Stari pekarni (Priloga št. 10)
- Izjava o referencah z dokazili (Priloga št. 11)
- Izjava, da ponudnik ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena ZSPDSLS-1. (Priloga št. 12)
- Tabela za ocenjevanje ponudb za ateljeje (Priloga št. 13):
- Tloris predmeta najema (Priloga št. 14).