Številka: 478-241/2023/63 (164-11)

Datum: 18. 10. 2024

Republika Slovenija, Ministrstvo za notranje zadeve, Štefanova ulica 2, 1501 Ljubljana na podlagi smiselne uporabe 51. in 64. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) ter 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

# javno zbiranje ponudb

# za oddajo nepremičnine v najem

1. **Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb:**

Republika Slovenija, Ministrstvo za notranje zadeve, Štefanova ulica 2, 1501 Ljubljana (v nadaljevanju: MNZ oz. najemodajalec).

1. **Vrsta pravnega posla:**

Oddaja v najem stvarnega premoženja.

Postopek oddaje v najem bo izvedla Komisija za izvedbo postopkov prodaje in oddaje stvarnega premoženja Ministrstva za notranje zadeve (v nadaljevanju: komisija).

1. **Predmet oddaje v najem:**

Delno opremljena kuhinja v izmeri cca 154,18 m2 v objektu Policijske uprave Novo mesto, stavba številka 1455-10206, ki stoji na zemljišču ID znak: 1455 170/3, na naslovu Ljubljanska cesta 30, 8000 Novo mesto (v nadaljevanju: prostori/kuhinja /predmet najema).

Potencialnim ponudnikom se omogoči ogled prostorov, na katerem ugotovi dejansko stanje in oceni v skladu s potrebami njegov strošek/vložek investicije.

Energetska izkaznica št. 216-283-246-39672, z veljavnostjo do 07.06.2026.

Ponudnik mora vložiti ponudbo za najem poslovnih prostorov in opreme, ki se nahaja v prostorih za opravljanje gostinske dejavnosti.

1. **Čas trajanja in pogoji oddaje v najem:**

Najemna pogodba bo sklenjena za nedoločen čas in lahko preneha kadarkoli po sporazumu pogodbenih strank oziroma z odpovedjo. Odpovedni rok je tri mesece.

V času trajanja pogodbe najemnika bremenijo vsi stroški investicijskih in tekočih vlaganj v predmet najema. Najemnik investicijska vlaganja opravlja na podlagi predhodnega pisnega soglasja MNZ. Investicijska in tekoča vlaganja se ne poračunavajo in jih najemnik tudi na drug način ni upravičen uveljavljati od MNZ.

Najemnik je za uporabo predmeta najema dolžan plačevati nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, zavarovanja nepremičnine ter obratovalne stroške, kot so: ogrevanje, elektrika, voda, odvoz smeti, kanalščina in druge stroške, povezane z uporabo nepremičnine.

Najemnik plačuje stroške iz prejšnjega odstavka na podlagi izdanih računov neposredno izvajalcem storitev oz. dobaviteljem, razen električne energije in uporabe sanitarne vode, ki jih plačuje na podlagi izdanih računov s strani PU Novo mesto, in sicer po dejanski porabi na podlagi odštevalnih števcev, ki jih je najemnik dolžan vgraditi v roku enega (1) meseca po podpisu pogodbe.

Vse do vgradnje odštevalnih števcev najemnik plača za strošek električne energije in uporabo sanitarne vode mesečni pavšalni znesek v višini 150,00 EUR brez DDV, skupaj z 22% DDV je skupni mesečni pavšalni znesek 183 EUR.

Po vgradnji odštevalnih števcev najemnik plačuje na naslednji način:

­ strošek električne energije plačuje po dejanski porabi, račun izda PU Novo mesto,

­ strošek uporabe sanitarne vode (tople in hladne) plačuje po dejanski porabi, račun izda PU Novo mesto.

1. **Najnižja ponudbena cena in varščina:**

Izhodiščna mesečna najemnina na podlagi poročila o ocenjeni vrednosti tržne najemnine, sodne cenilke za gradbeništvo – nepremičnine, Urške Čebular, mag. prav. in manag. neprem., Kumrovška ulica 21, 1000 Ljubljana, znaša 1.000,00 EUR (z besedo: tisoč).

V skladu z določili 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, 29/22 – ZUOPDCE, 40/23 – ZDavPR-B in 122/23) se za najem poslovnih prostorov ne obračunava DDV.

Najemnina se enkrat letno valorizira skladno z indeksom cen življenjskih potrebščin.

Ponudniku, ki ni izbran kot najugodnejši, bo varščina brez obresti vrnjena v 15 dneh po

izboru najugodnejšega ponudnika.

**Varščina v višini 200 EUR se plača na račun Ministrstva za notranje zadeve št. SI56 0110 0637 0171 132 ter sklic št. 28 17140-2990008- 399112, pri čemer velja, da mora biti varščina do 10. 11. 2024 na računu Ministrstva za notranje zadeve. Položena varščina se poračuna s prvo najemnino.**

Najemnina in drugi elementi ponudbe, ponujeni na pogajanjih, so zavezujoči.

1. **Rok za prejem ponudbe:**

Rok za prejem ponudbe je **10. 11. 2024 do 15. ure.**

Šteje se, da je ponudba pravočasna, če na naslov: Ministrstvo za notranje zadeve, Štefanova ulica 2, 1501 Ljubljana prispe pred iztekom roka za prejem ponudbe.

**Ponudbe, predložene po izteku roka, bodo izločene iz postopka.**

1. **Oblika in pogoji za oddajo ponudbe:**

Ponudniki ponudbi priložijo:

1. Ponujena najemnina mora biti izražena v EUR,
2. Izpolnjena in lastnoročno podpisani Obrazec št. 1, ki je priloga te objave,
3. Izpolnjeni in lastnoročno podpisani Obrazec št. 2, ki je priloga te objave,
4. Izpolnjeno izjavo nepovezane osebe,
5. Druga dokazila ter izpolnjene obrazce iz te objave.

Ponudniki pošljejo svojo ponudbo v zaprti kuverti, na kateri mora biti poleg naziva in naslova MNZ navedeno tudi:

Na sprednji strani kuverte:

Predmet: »PONUDBA ZA NAJEM NEPREMIČNINE«

Številka zadeve: 478-241/2023 (164-11)

Oznaka: "NE ODPIRAJ – PONUDBA!"

Na zadnji strani kuverte mora biti naveden naziv in naslov ponudnika.

**Odpiranje ponudb bo javno.**

Ponudniki bodo o izidu odpiranja ponudb obveščeni najkasneje 8 (osem) dni po zaključenem zbiranju ponudb.

MNZ bo upoštevalo le ponudbe, ki bodo izpolnjevale vse zahtevane pogoje. V nasprotnem primeru bo ponudba izločena.

1. **Datum, čas in kraj odpiranja ponudb:**

Javno odpiranje ponudb bo dne 14. 11. 2024 ob 8.30 uri, na naslovu:

Ministrstvo za notranje zadeve, Štefanova ulica 2, Ljubljana.

Predstavniki ponudnikov – pravnih oseb, ki bodo prisotni na javnem odpiranju ponudb, morajo pred pričetkom odpiranja ponudb komisiji izročiti pisna pooblastila za sodelovanje na javnem odpiranju in ji izročiti na vpogled osebni dokument s fotografijo, ki ga je izdal državni organ (javno listino).

Ponudniki – fizične osebe, ki bodo prisotni na javnem odpiranju ponudb, morajo pred pričetkom odpiranja ponudb komisiji izročiti na vpogled osebni dokument s fotografijo, ki ga je izdal državni organ (javno listino).

Skladno z Uredbo o upravnem poslovanju (Uradni list RS, št. 9/18, 14/20, 167/20, 172/21, 68/22, 89/22, 135/22, 77/23 in 24/24) na javnem odpiranju ponudb ni dovoljeno slikovno, zvočno ali slikovno-zvočno snemanje.

1. **Ustavitev postopka**

Naročnik lahko kadarkoli do sklenitve pravnega posla postopek ustavi brez obrazložitve in brez obveznosti do ponudnikov, ki so oddali ponudbe.

1. **Sklenitev pogodbe:**

Najemna pogodba bo sklenjena z izbranim ponudnikom (v nadaljevanju: najemnik), ki bo ponudil najvišjo najemnino za najem poslovnih prostorov in ki bo izpolnjeval vse pogoje iz te objave.

Najemnik je dolžan v roku 15 (petnajst) dni po pozivu MNZ skleniti najemno pogodbo. Če se ponudnik v tem roku ne odzove na podpis pogodbe, se šteje, da je odstopil od sklenitve pogodbe in se mu varščina ne vrne.

Če je med prejetimi ponudbami več najugodnejših ponudb, se opravi dodatna pogajanja.

Vse morebitne stroške v zvezi s sklenitvijo pogodbe plača najemnik.

1. **Drugi pogoji najema:**

Kriterij za izbor najugodnejšega ponudnika so sledeči:

- višina ponujene najemnine,

– Opravljanje gostinske dejavnosti pod naslednjimi pogoji:

- zagotavljanje toplih in hladnih obrokov pri najemodajalcu (najmanj dve vrsti toplega obroka, mesnega in zelenjavnega ter dve vrsti sendvičev, mesnega in vegetarijanskega),

- zagotavljanje delovanja delilne kuhinje ter nudenje obrokov od ponedeljka do petka med 9.00. in 13.00. uro,

- obratovalni čas po dogovoru z najemodajalcem,

­ zagotavljanje toplih in hladnih brezalkoholnih napitkov (voda, sokovi, kava in čaj),

­ zagotavljanje navedenih storitev po ceniku, ki ga predhodno potrdi najemodajalec,

­ obratovanje v skladu s hišnim redom najemodajalca,

­ prepoved točenja alkoholnih pijač,

­ prepoved oddaje predmeta ponudbe v podnajem,

­ dolžnost zavarovanja premičnih stvari, ki so predmet najema,

­ **registracija za opravljanje gostinske dejavnosti,**

­ predhodno pisno soglasje najemodajalca za preureditve in izboljšave, pri čemer se vložena sredstva najemniku ne povrnejo,

­ po potrebi priprava tudi do cca 150 malic/dan,

­ priprava kosil ob posebnih priložnostih (sestanki, proslave, itd.),

­ priprava obrokov ob aktivaciji Policijske posebne enote (˝lunch paketi˝),

­ priprava toplih obrokov za pridržane osebe nad 12 ur,

­ najemnik bo lahko zagotavljal storitve tudi zunanjim uporabnikom, katerim bo lahko v lastni režiji, na lastne stroške in po svojem ceniku dostavljal hrano,

­ najemnik bo prostore in opremo vzdrževal s skrbnostjo dobrega gospodarja,

­ najemnik bo poskrbel za ustrezno ločevanje odpadkov in odvoz bioloških odpadkov. Vse odpadke je potrebno odstranjevati na higienski in okolju prijazen način v skladu z zadevno veljavno zakonodajo tako, da to ne predstavlja neposrednega ali posrednega vira kontaminacije,

­ najemnik je dolžan upoštevati hišni red upravljalca in ne sme izvrševati nobenih predelav prostora ali opreme brez soglasja upravljalca,

­ najemnik mora upoštevati smernice dobre higienske prakse, ki temeljijo na načelih HACCP,

­ najemnik bo zagotovil ustrezno kadrovsko strukturo, ki izpolnjuje predpisane pogoje za delo v gostinstvu,

­ najemnik je sam odgovoren za spremljanje in spoštovanje predpisov s področja davčnega, delovnega prava, prava gospodarskih družb in vseh predpisov s področja opravljanja gostinske dejavnosti.

1. Vsa dovoljenja in/ali soglasja od pristojnih organov in institucij, potrebna v skladu z veljavnimi predpisi za opravljanje dejavnosti najemnika, je dolžan pridobiti izključno najemnik, na svoje stroške in na svoje tveganje.
2. **Drugi pogoji za udeležbo v postopku javnega zbiranja ponudb za oddajo nepremičnine**

**v najem**

Pri javnem zbiranju ponudb ne morejo sodelovati cenilci in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu 6. - 9. odstavka 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 78/23 – ZORR). Ponudbe lahko predložijo samostojni podjetniki in pravne osebe.

Popolna pisna ponudba mora vsebovati: naziv ponudnika in njegov točen naslov, matično in davčno številko, telefonsko številko, e-naslov, navedbo nepremičnine, za katero daje ponudbo in ponujeno mesečno višino najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine.

**Ponudniki morajo ponudbi priložiti tudi:**

– potrdilo o plačani varščini in priloženo celotno številko transakcijskega računa (navedbo banke in št. računa) za primer vračila varščine,

– izpis podatkov iz poslovnega registra, staro največ 30 dni,

– potrdilo o plačanih davkih in prispevkih, staro največ 30 dni,

– dokazilo o zagotovljenih finančnih sredstvih: potrdilo o solventnosti pri banki, ki vodi TRR,

– morebitni pooblaščenci pravnih in fizičnih oseb morajo predložiti originalno overjeno

pooblastilo (notar ali Upravna enota) za udeležbo na javnem zbiranju ponudb,

– kopijo osebne izkaznice oz. potnega lista (s.p. ter zastopniki in pooblaščenci pravnih oseb),

– podpisano pisno izjavo, da ponudnik sprejema razpisne pogoje,

– navedbo veljavnosti ponudbe oz. vezanosti ponudnika na dano ponudbo (ponudba mora veljati najmanj 60 dni od oddaje ponudbe),

– podpisano soglasje (priložen obrazec), da se ponudnik strinja z obdelavo osebnih podatkov v postopku oddaje nepremičnine v najem,

– podpisano izjavo (priložen obrazec), da ponudnik ni cenilec nepremičnine, ki jo najema s strani upravljavca Ministrstva za notranje zadeve in član komisije za razpolaganje s stvarnim premoženjem Ministrstva za notranje zadeve ter z njimi povezana oseba za kar 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 s 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 oz. 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 ostaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

1. **Dodatne informacije:**

Za podrobnejše podatke in informacije glede predmeta javnega zbiranja ponudb in za ogled nepremičnine smo dostopni:

Ogled nepremičnine je možen po predhodnem dogovoru. Kontaktna oseba: Aleš Petelinc, Policijska uprava Novo mesto, na tel. št.: 07/332-73-30 oziroma po e-pošti: [ales.petelinc@policija.si](mailto:ales.petelinc@policija.si).

Objavo javnega zbiranja ponudb najemodajalec objavlja na spletnem portalu Gov.si.

Ponudniki lahko postavijo vprašanja in zahteve za dodatna pojasnila kontaktni osebi:

Snježana Barišić, po e-pošti: [snjezana.barisic@gov.si](mailto:snjezana.barisic@gov.si), tel. št. 01 428 51 32.

Nika Lošić Ošlak

generalna direktorica

Direktorata za logistiko