

Na podlagi 62. in 64. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20) in 24. člena Odloka o ustanovitvi Zavoda Ivana Cankarja za kulturo, šport in turizem Vrhnika,

Zavod Ivana Cankarja za kulturo, šport in turizem Vrhnika poziva vse zainteresirane subjekte k oddaji ponudb za

**NAJEM PISARN
V ROKODELSKEM DOMU NA VRHNIKI
ZA NAMEN IZVAJANJA S STRATEGIJO TRAJNOSTNEGA RAZVOJA OBČINE VRHNIKA 2030
SKLADNIH NEPRIDOBITNIH AKTIVNOSTI**

1. Namen poziva

Strategija trajnostnega razvoja Občine Vrhnika 2030¹ predvideva uporabo Rokodelskega doma na naslovu Tržaška 23, Vrhnika, kot večgeneracijskega skupnostnega centra, ki vključuje kulturno ustvarjalne dejavnosti ter prostore za srečevanje in sodelovanje kreativnih posameznikov ter izvajanje dogodkov in programskih vsebin pospeševalnika podjetniških in ustvarjalnih idej.

Tisti poslovni prostori v Rokodelskem domu, ki so predmet tega poziva, so skladno z navedenim primarno namenjeni uporabi nepridobitnih organizacij (društva, zavodi in druge nepridobitne organizacije), katerih delovanje je skladno s strategijo trajnostnega razvoja Občine Vrhnika 2030 in je torej namenjeno večgeneracijskemu sodelovanju in povezovanju, kulturno ustvarjalnemu udejstvovanju ter srečevanju in sodelovanju kreativnih posameznikov na območju Občine Vrhnika.

Namen tega poziva je zagotoviti ustrezen prostor za delovanje nepridobitnih subjektov, ki bodo prispevali h kulturno ustvarjalnemu, medgeneracijskemu ter kreativnemu sodelovanju in povezovanju posameznikov ter izvajanju dogodkov in programskih vsebin pospeševalnika ustvarjalnih idej

2. Pogoji sodelovanja

Kot ponudnik lahko sodeluje le subjekt, ki opravlja nepridobitno dejavnost, ki je skladna s Strategijo trajnostnega razvoja Občine Vrhnika 2030 za uporabo Rokodelskega doma in deluje ali namerava najkasneje ob začetku najemnega razmerja pričeti delovati pretežno na območju občine Vrhnika ter je ob objavi tega poziva že ustrezno registriran za delovanje na področju kulture, športa, izobraževanja, sociale, mladine, humanitarnih dejavnosti, okolja ali drugih področjih, ki na katerih se uresničuje Strategija trajnostnega razvoja Občine Vrhnika 2030.

Najemodajalec lahko kljub izpolnjevanju pogojev za sodelovanje in ekonomski ugodnosti ne sprejme ponudbe ponudnika, za katerega utemeljeno meni, da ne bo pravočasno in v celoti

¹ https://vrhnika.si/wp-content/uploads/2022/06/Strategija-trajnostnega-razvoja-Obcine-Vrhnika-2030_cistopis_sprejet-na-OS_21.6.2022.pdf

izpolnjeval pogodbenih obveznosti, zlasti npr. ponudnika, ki je v preteklosti v razmerju z najemodajalcem že huje kršil svoje obveznosti ali je v taki kršitvi sedaj.

3. Poziv

Zavod Ivana Cankarja Vrhnika (v nadaljevanju: najemodajalec), kot upravljavec Rokodelskega doma, poziva vse zainteresirane subjekte, ki izpolnjujejo pogoje za sodelovanje, k podaji ponudb za najem posameznih poslovnih prostorov (pisarn) v Rokodelskem domu na Vrhniki.

4. Podatki o objektu

Lastnik objekta je občina Vrhnika, Tržaška 1, 1360 Vrhnika. Objekt, v katerem se nahajajo pisarne je na naslovu Tržaška 23, Vrhnika. Upravljalec in najemodajalec je Zavod Ivana Cankarja za kulturo, šport in turizem Vrhnika.

5. Predmet najema

Predmet najema so sledeči poslovni prostori (pisarne) v stavbi Rokodelski dom, na naslovu Tržaška cesta 23, 1360 Vrhnika. Oddaja se skupno 22 pisarn naslednjih površin:

Št.	Št. pro- stora	Etaža	Površina (m ²)	Primerno za:
1.	07	P	8,69	pisarna
2.	08	P	9,59	pisarna
3.	09	P	11,53	pisarna
4.	12	P	21,29	pisarna
5.	13	P	11,77	pisarna
6.	15	P	20,73	pisarna
7.	16	P	14,3	pisarna
8.	17	P	11,18	pisarna
9.	18	P	46,39	pisarna
10.	03	N	14,94	pisarna
11.	04	N	26,63	pisarna
12.	06	N	12,51	pisarna
13.	07	N	18,11	pisarna
14.	10	N	18,44	pisarna
15.	09	N	14,48	pisarna
16.	12	N	21,32	pisarna
17.	02	M	39,18	pisarna
18.	05	M	22,29	pisarna
19.	06	M	23,7	pisarna
20.	07	M	27,89	pisarna
21.	08	M	12,09	pisarna
22.	09	M	10,47	pisarna

Vsi prostori, ki so predmet tega poziva, so prenovljeni in primerni za takojšnjo vselitev. V prostorih brez dodatnega soglasja niso dovoljene adaptacije. Prostori niso opremljeni.

Najemniki imajo pravico souporabe sanitarij.

Najemniki imajo možnost občasne uporabe sejne sobe/predavalnice in ateljeja, glede na njeno razpoložljivost po vsakokrat veljavnem stroškovno naravnanim ceniku za začasno uporabo tega prostora, skladno z 67. členom Zakona o stvarnem premoženju države ter samoupravnih lokalnih skupnosti.

Sejna soba/predavalnica in atelje bosta za občasno uporabo na voljo tudi drugim osebam, katerih delovanje je skladno s strategijo trajnostnega razvoja Občine Vrhnika 2030. V sejni sobi/predavalnici in ateljeju ni dovoljeno opravljanje tržnih dejavnosti.

6. Rok in način predložitve ponudb

Ponudba se predloži na ponudbenem obrazcu, ki je priloga tega poziva. Veljavno ponudbe je dva meseca od roka za predložitev ponudb.

Skupna ponudba je dopustna. Skupni ponudniki morajo v skupni ponudbi opredeliti razmerje delitve stroškov in najemnine med njimi. V primeru skupne ponudbe morajo pogoje iz tega poziva izpolnjevati vsi skupni ponudniki, priloge pa morajo biti priložene za vsakega skupnega ponudnika posebej.

Ponudba mora poleg ponudbenega obrazca vsebovati tudi:

- dokazilo o ustrezni organiziranosti (izpisek iz sodnega ali drugega matičnega registra) ponudnika v nepridobitni organizacijski obliki;
- opis preteklega in načrtovanega delovanja ponudnika, iz katerega izhaja, da je njegovo delovanje skladno s strategijo trajnostnega razvoja Občine Vrhnika 2030 ter ima oz. bo imelo na območju občine Vrhnika ugoden vpliv, ki se ga zasleduje s tem pozivom.

Rok za oddajo ponudb je **do vključno torka, 5. 3. 2024 do 24. ure.**

Najemodajalec lahko zahteva dopolnitev nepopolnih ponudb ter predložitev dodatnih dokazil, ki so po njegovi presoji potrebna za sprejem odločitve.

Ponudniki, ki imajo status delovanja v javnem interesu imajo lahko ob enakovredni ponudbi prednost. Za uveljavljanje te ugodnosti mora ponudbena dokumentacija vsebovati tudi dokazilo o priznanem statusu delovanja v javnem interesu.

Ponudnik mora v ponudbi z navedbo zaporedne številke prostora (prvi stolpec zgornje tabele) jasno navesti, za kateri poslovni prostor daje ponudbo. V kolikor daje ponudnik ponudbo za več poslovnih prostorov, mora v ponudbi navesti vse poslovne prostore za katere daje ponudbo v prednostnem vrstnem redu, od najbolj zaželenega do najmanj zaželenega.

Ponudbena cena je ponujena najemnina za m² poslovnega prostora na mesec. Ponudnik mora v ponudbi jasno navesti trajanje najemnega razmerja v letih in mesecih, v trajanju ne manj kot eno leto in ne več kot 5 let.

Poslovni prostori, ki jih je ponudnik navede z nižjim vrstnim redom (desno od navedbe drugega poslovnega prostora) bodo ponudniku, ki je že bil izbran za najem poslovnega prostora z višjim vrstnim redom na voljo le, če zanje ne bo drugega ponudnika, ki še ne bi bil izbran za drug poslovni prostor.

V primeru, da posamezni ponudniki (eden ali več) ne bodo izbrani za najem vseh poslovnih prostorov, za katere so dali ponudbo, hkrati pa bodo nekateri poslovni prostori ostali neoddani, bo najemodajalec v okviru tega postopka tem ponudnikom določil dodatni rok za predložitev ponudb za najem še razpoložljivih poslovnih prostorov, ki so predmet tega poziva.

Ponudba mora zajemati v celoti izpolnjen in podpisan ponudbeni obrazec s prilogami, vse žigosano in podpisano s strani zakonitega zastopnika ali pooblaščenca ponudnika. V kolikor ponudnik ne poslujejo z žigom, se to izrecno navede.

Vsebina se vnaša v predpisan ponudbeni obrazec, ki je del dokumentacije javnega poziva in je objavljen na spletni strani www.visitvrhnika.si in www.vrhnika.si.

Vlagatelji vloge oddajo **priporočeno po pošti**, na naslov Zavod Ivana Cankarja Vrhnika, Tržaška 9, 1360 Vrhnika. Ponudba se šteje za pravočasno, če je kot priporočena pošiljka oddana na pošto pred potekom roka za oddajo ponudb.

Ponudbe morajo biti oddane v zaprtih ovojnica in opremljene z oznako »NE ODPIRAJ –Oddaja prostorov Rokodelski dom« in s polnim naslovom pošiljatelja na sprednji strani ter kontaktnimi podatki v ponudbi.

Z oddajo ponudbe ponudnik potrjuje, da se strinja z vsemi pogoji in merili tega javnega poziva.

Dokumentacija je na voljo prek spletne povezave na spletnih straneh: www.visitvrhnika.si in www.vrhnika.si.

Najemodajalec si pridržuje pravico razveljaviti ta poziv oz. vseh ali posameznih prostorov kljub prejetju popolnih in primernih ponudb ne oddati v najem.

6. Merila za izbor

Med ponodbami, ki so skladne s Strategijo trajnostnega razvoja Občine Vrhnika 2030 ter namenom tega poziva, bo pod pogoji tega poziva merilo za izbor najugodnejšega ponudnika ekonomsko najugodnejša ponudba, upošteva ceno, nameravano trajanje najema ter delovanje ponudnika v javnem interesu.

V primeru enake ponudbene najemnine, bo imel med enakovrednimi ponudniki prednost tisti, ki daje ponudbo za daljše trajanje najema. Če po tem kriteriju ni mogoče določiti ekonomsko najugodnejšega ponudnika, ima prednost ponudnik s statusom delovanja v javnem interesu. Če tudi po tem kriteriju ni mogoče določiti najugodnejšega ponudnika, bodo konkurenčni ponudniki povabljeni na pogajanja, s podajo novih ponudb za predmetni poslovni prostor.

7. Uporaba prostorov

Prostori se oddajo v najem izključno za opravljanje netržnih dejavnosti, za katere izpolnjuje ponudnik vse predpisane pogoje in ki so skladne s Strategijo trajnostnega razvoja Občine Vrhnika 2030 ter imajo pričakovane pozitivne učinke v lokalni skupnosti na območju občine Vrhnika.

Uporaba prostorov je dopustna zgolj na način in v obsegu, ki je skladen z vsakokratnim hišnim redom, kot ga določi najemodajalec ter preko običajnih meja ne moti običajne uporabe drugih prostorov v stavbi.

8. Najemnina in stroški uporabe

Poslovni prostori se oddajajo na podlagi določila 62. člena Zakona o stvarnem premoženju države ter samoupravnih lokalnih skupnosti pod ocenjeno vrednostjo, z namenom zasledovanja ciljev Strategije trajnostnega razvoja Občine Vrhnika 2030.

Najnižji sprejemljivi znesek mesečne najemnine skladno z navedenim ni določen, temveč se oblikuje na podlagi prejetih ponudb. Brezplačna oddaja v najem je izključena.

Najemnik je dolžan poleg najemnine najemodajalcu plačevati tudi sorazmerni del stroškov obratovanja in rednega vzdrževanja najetega prostora ter skupnih delov stavbe (ogrevanje, poraba elektrike, vodarina, kanalščina, čiščenje skupnih prostorov, vzdrževanje funkcionalnega zemljišča, odvoz smeti, internet, nabava in vzdrževanje skupne opreme objekta, stroški tehničnega varovanja, delo upravnika/hišnika, NUSZ, itd.), kot jih na podlagi delitvene formule določi najemodajalec. Stroški, ki jih ni mogoče meriti ali deliti sproti, se razdelijo in zaračunajo na podlagi ocene najemodajalca ter letnega poročuna.

Ocenjeni znesek stroškov obratovanja pisarniškega prostora znaša 5,56 €/m² brez ddv na mesec. Navedeni znesek je zgolj informativne narave in se spreminja glede na način in obseg uporabe stavbe ter ceno porabljenih dobrin in storitev. Najemnik zaradi spremembe obsega ali načina uporabe prostora ali začasne neuporabe prostora oz. ravnanj drugih najemnikov ni upravičen do zmanjšanja deleža stroškov, ki jih je zavezan nositi skladno z delitveno formulo.

Najemnina in stroški se plačujejo mesečno, do 15. dne v mesecu za pretekli mesec.

9. Pogoji najema

Najemna pogodba se sklepa za določen čas, najmanj eno leto ter največ pet let, skladno s ponudbo, pri čemer ima najemodajalec možnost predčasne odpovedi s 3 mesečnim odpovednim rokom.

Dostop v objekt je mogoč skladno s hišnim redom, ki ga sprejme upravljalec.

Najemnik bo s sklenitvijo najemne pogodbe prevzel obveznost neprofitne izvedbe ali sodelovanja pri vsaj dveh dogodkih letno, ki bosta namenjena večgeneracijskemu sodelovanju in povezovanju, kulturno ustvarjalnemu udejstvovanju ter srečevanju in sodelovanju kreativnih posameznikov na območju Občine Vrhnika. Sestavni del pogodbe o oddaji nepremičnega premoženja v najem bo tudi določilo o sankcijah za morebitno kršitev pogodbeno dogovorjenih obveznosti najemnika, s katerimi bo zagotovljeno uresničevanje razvojnega programa samoupravne lokalne skupnosti in gospodarnost oddaje v najem.

Predvidena sankcija za uporabo prostorov v neskladju s Strategijo trajnostnega razvoja Občine Vrhnika 2030, kot velja za Rokodelski dom ali neizpolnitev obveznosti izvedbe ali sodelovanja pri vsaj dveh dogodkih letno, ki bosta namenjena večgeneracijskemu sodelovanju in povezovanju, kulturno ustvarjalnemu udejstvovanju ter srečevanju in sodelovanju kreativnih posameznikov na območju Občine Vrhnika, je odstop najemodajalca od najemne pogodbe, s takojšnjim učinkom.

Najemnik mora po prenehanju najemnega razmerja prostor vrniti v stanju, v kakršnem ga je prevzel, upošteva posledice redne rabe.

10. Izbira ponudnika

Izbiri ponudnikov izvaja upravljavec objekta, to je Zavod Ivana Cankarja Vrhnika. Odpiranje ponudb bo potekalo 12. 3. 2024. Odpiranje ponudb ni javno.

Odločitev o oddaji v najem se bo sprejemala po vrstnem redu prostorov, kot so navedeni v tem pozivu.

Najemodajalec bo ponudnika, katerega ponudbo bo sklenil sprejeti, obvestil s sporočilom na elektronski naslov, ki ga ponudnik navede v ponudbi, in ga pozval k podpisu najemne pogodbe, ki jo pripravi najemodajalec. Če ponudnik v roku, ki ga določi najemodajalec in ne bo krajši od 8 dni ne predloži podpisane pogodbe, sme najemodajalec sklenitev pogodbe ponuditi drugemu ponudniku,.

Najemodajalec lahko odločitev o oddaji prostora spremeni vse do podpisa pogodbe s strani obeh pogodbenih strank.

Neizbrani ponudniki bodo o dejstvu, da njihove ponudbe niso bile sprejete obveščeni z obvestilom na elektronski naslov, ki ga navedejo v ponudbi, po veljavni sklenitvi najemne pogodbe z izbranim ponudnikom.

11. Dodatne informacije

Ogled prostorov je mogoč po predhodni najavi, ki jo zainteresirani ponudnik pošlje na elektronski naslov: info@zavod-cankar.si. Ogled je mogoč v naslednjih terminih:

torek, 13. februar ob 10. in 15. uri

sreda, 28. februar ob 10. in 15. uri.

Vrhnika, 7. 2. 2024

Marija Zakrajšek Martinjak,
Direktorica Zavoda Ivana Cankarja Vrhnika

Priloga:

- **Ponudbeni obrazec**