



Številka: 478-121/2021-2

Datum: 10. 06. 2021

Naročnik: Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana, v skladu z 49. in 64. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18 -ZSPDLSL-1), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

javno zbiranje ponudb za oddajo nepremičnin v najem

I. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb

Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana.

Postopek javnega zbiranja ponudb vodi Komisija Ministrstva za obrambo, imenovana s sklepom, št. 478-121/2021-1, z dne 19.5.2021 (v nad. pristojna komisija).

II. Vrsta pravnega posla

Oddaja v najem stvarnega premoženja.

III. Predmet javnega zbiranja ponudb:

Predmet oddaje v najem sta naslednji nepremičnini:

1. opremljena okrepčevalnica s pomožnimi prostori, v izmeri 98,00 m² (s terasama 152,12 m², po podatkih GURS 89,20 m² brez površine teras), v vojašnici Edvarda Peperka v Ljubljani, stavba št. 4335 (celotni id znak 1730-4335-1), parc. št. 127/434, k.o. 1730 Moste (ID znak 1730 127/434), za opravljanje gostinske dejavnosti.
Energetska izkaznica: razred A2 (184 kWh/m² a).
2. opremljena okrepčevalnica s pomožnimi prostori, v izmeri 111,00 m² (in terasa, v izmeri 80 m²), v vojašnici Janka Premrla Vojka v Vipavi, ki se nahaja v delu stavbe št. 629 (celotni id znak: 2401-629-1), parc. št. 2380, k.o. 2401 Vipava (ID znak 2401 2380) za opravljanje gostinske in trgovinske dejavnosti.
Energetska izkaznica: v izdelavi.

Lastnik nepremičnin: Republika Slovenija, upravljavec: Ministrstvo za obrambo.

Ponudnik mora vložiti ponudbo za najem opremljene okrepčevalnice za opravljanje gostinske (za nepremičnini pod št.1 in št. 2) in trgovinske dejavnosti (za nepremičnino pod št. 2). Izhodiščna mesečna najemnina in mesečni obratovalni stroški za navedeni nepremičnini na podlagi poročil o ocenjeni vrednosti tržne najemnine in obratovalnih stroškov pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin Sama Kovačiča iz Maribora, iz aprila 2021, in iz junija 2021 znašajo:

1. v vojašnici Edvarda Peperka v Ljubljani:
 - najemnina: 1.372,00 EUR,
 - obratovalni stroški: 313,00 EUR (in stroški ogrevanja v času kurilne sezone 42,00 EUR),
2. v vojašnici Janka Premrla Vojka v Vipavi:
 - najemnina: 122,00 EUR,
 - obratovalni stroški: 113,00 EUR (in stroški ogrevanja v času kurilne sezone 167,00 EUR).

Najemnik je dolžan plačevati tudi sorazmerni delež nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, zavarovanja, morebitne druge obratovalne stroške, davke in dajatve.

IV. Informacije in ogled nepremičnin:

Za podrobnejše podatke in informacije glede predmeta javnega zbiranja ponudb in za ogled nepremičnin smo dostopni po predhodnem dogovoru:

- za nepremičnino pod št. 1: na tel št.: 041 697 898, Simon Zupančič in tel. št.: 041 360 492, Nataša Bernot:
 - od dne 14.6.2021 do dne 30.6.2021, od 08.00 ure do 13.00 ure (ogledov ni med vikendi in praznikom).
- za nepremičnino pod št. 2: na tel št.: 041 690 830, Jožef Žonta:
 - od dne 14.6.2021 do dne 24.6.2021, od 8.00 ure do 14.00 ure.

Udeleženci ogleda se morajo javiti pri prijavnih službah vojašnice.

Za dodatne informacije glede poteka javnega zbiranja ponudb smo dosegljivi:

- od dne 14.6.2021 do dne 24.6.2021, od 10.00 ure do 13.00 ure, na tel. št.: 05 335 81 64 ali tel. št.: 031 686 345, Marjeta Šinigoj.

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

V. Pogoji najema:

- Za nepremičnini se sklenu najemna pogodba:
 1. v vojašnici Edvarda Peperka v Ljubljani: za obdobje treh let,
 2. v vojašnici Janka Premrla Vojka v Vipavi: za obdobje pet let.
- Nepremičnini bosta oddani v najem najugodnejšemu ponudniku, ki ga bo izbrala pristojna komisija. Kriterij za izbor najugodnejšega ponudnika pa so sledeči:
- za nepremičnino pod št.1:
 - višina ponujene najemnine,
 - opravljanje gostinske dejavnosti pod naslednjimi pogoji:
 - strežba hitro in vnaprej pripravljenih jedi in brezalkoholnih pijač zaposlenim in zunanjim gostom,
 - obratovanje v skladu s hišnim redom naročnika oz. po dogovoru z naročnikom,

- prepoved točenja alkoholnih pijač v rednem delovnem času zaposlenih v vojašnici v času od 06.00 do 14.00 ure,
 - omogočeno točenje alkoholnih pijač v času po 14.00 uri ob delavnikih, ob praznikih in dela prostih dnevih,
 - zagotavljanje navedenih storitev po ceniku, ki ga predhodno potrdi naročnik, zunanjim gostom pa po ceniku, ki ga določi najemnik,
 - prepoved prodaje orožja, streliva in pirotehničnih sredstev,
 - prepoved oddaje v podnajem predmeta ponudbe,
 - dolžnost zavarovanja poslovnih prostorov in premičnih stvari, ki so predmet najema,
 - dolžnost najemnika za tekoče vzdrževanje prostorov in pripadajočega zemljišča, plačevanje obratovalnih stroškov in drugih stroškov,
 - dolžnost najemnika, da po predhodnem soglasju najemodajalca uredi prostore zaradi izvajanja dejavnosti skladno z veljavnimi predpisi, pri čemer se vložena sredstva ne vračajo,
 - registracija za opravljanje gostinske dejavnosti, pri čemer mora najemnik izkazati, da ima izkušnje z izvajanjem dejavnosti,
- za nepremičnino pod št. 2:
 - višina ponujene najemnine,
 - opravljanje gostinske in trgovinske dejavnosti pod naslednjimi pogoji:
 - strežba hitro in vnaprej pripravljenih jedi in brezalkoholnih pijač zaposlenim,
 - prodaja tekstilnih izdelkov in vojaške neformacijske opreme,
 - obratovanje v skladu s hišnim redom naročnika oz. po dogovoru z naročnikom,
 - zagotavljanje navedenih storitev po ceniku, ki ga predhodno potrdi naročnik,
 - prepoved točenja alkoholnih pijač ,
 - prepoved prodaje orožja, streliva in pirotehničnih sredstev,
 - prepoved oddaje v podnajem predmeta ponudbe,
 - dolžnost zavarovanja poslovnih prostorov in premičnih stvari, ki so predmet najema,
 - dolžnost najemnika za tekoče vzdrževanje prostorov, plačevanje obratovalnih stroškov in drugih stroškov,
 - dolžnost najemnika, da po predhodnem soglasju najemodajalca uredi prostore zaradi izvajanja dejavnosti skladno z veljavnimi predpisi, pri čemer se vložena sredstva ne vračajo,
 - registracija za opravljanje gostinske in trgovinske dejavnosti .
1. Podpis pogodbe: 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 naročniku. Z najemnikom bo sklenjena najemna pogodba, če bo dobil pozitivno varnostno oceno. 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. V tem primeru lahko naročnik pošlje v podpis pogodbo naslednjemu najugodnejšemu ponudniku.
 2. Plačilo najemnine: najemodajalec bo za poslovne prostore izstavljal mesečne račune za najemnino do 5. v mesecu za tekoči mesec. Najemnino bo najemnik dolžan poravnati v roku 15 dni od izdaje računa (položena varščina se vrača po prenehanju pogodbe). Plačilo najemnine v navedenem roku je bistvena sestavina pravnega posla.
 3. Če je med prejetimi ponodbami več najugodnejših ponudb, lahko komisija:
 - opravi s ponudniki dodatna pogajanja,
 - pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe.

VI. Pogoji za udeležbo v postopku javnega zbiranja ponudb za oddajo nepremičnin v najem

Pri javnem zbiranju ponudb ne morejo sodelovati cenilci in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu 7. odstavka 51. člena (Uradni list RS št. 11/18, 79/18 -ZSPDSLS-1).

Ponudbe lahko predložijo fizične in pravne osebe, ki resnost svoje ponudbe izkažejo s plačilom varščine v višini ene izhodiščne mesečne najemnine na transakcijski račun Ministrstva za obrambo RS, št.: **01100 637 0191 114, sklic 00-201000-020721**. Popolna pisna ponudba mora vsebovati: naziv ponudnika in njegov točen naslov, matično številko, telefonsko številko, morebitni 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:

- potrdilo o plačani varščini in priloženo celotno številko transakcijskega računa (navedbo banke in št. računa) za primer vračila varščine,
- izpisek iz sodnega registra ali druge ustrezne evidence, star največ 30 dni,
- potrdilo o plačanih davkih in prispevkih, staro največ 30 dni,
- potrdilo, da v zadnjih šestih mesecih ni imel blokiranega TRR,
- morebitni pooblaščenca pravnih in fizičnih oseb morajo predložiti originalno overjeno (notar ali Upravna enota) pooblastilo za udeležbo na javnem zbiranju ponudb,
- kopijo osebne izkaznice oz. potnega lista (s.p. ter zastopniki in pooblaščenca pravnih oseb),
- lastno 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),
- izjavo o izpolnjevanju pogojev za opravljanje gostinske (za nepremičnino pod št.1 in pod št. 2) in trgovinske dejavnosti (za nepremičnino pod št. 2),
- soglasje o strinjanju z obdelavo osebnih podatkov v postopku oddaje nepremičnine v najem,
- izjavo, da ponudnik ni cenilec nepremičnine, ki jo najema s strani upravljavca Ministrstva za obrambo in član komisije za oddajo stvarnega premoženja države v najem, 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 obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

VII. Postopek:

1. Upoštevane bodo ponudbe, ki bodo prispele v zaprtih kuvertah na naslov: Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, Ljubljana, **do vključno dne 01.07.2021 do 12.00 ure**. Na sprednji strani kuverte mora biti navedeno: "NE ODPIRAJ, ponudba za najem nepremičnin, **SGN-478-121/2021**". Na zadnji strani kuverte mora biti naveden naziv, naslov ponudnika, e-naslov, telefonsko številko,
2. organizator bo elektronsko ali telefonsko pravočasno obveščal ponudnike, v kolikor odpiranje ponudb na navedeni termin iz utemeljenih razlogov ne bi mogel izvesti,
3. pri izbiri najugodnejšega ponudnika bodo upoštevane le ponudbe, ki bodo izpolnjevale vse razpisne pogoje iz točke VI,

4. ponudbe pod izhodiščno najemnino in ponudbe, ki ne bodo vsebovale izjave o sprejemu pogojev najema, ne bodo upoštevane,
5. ponudniki bodo o izbiri najugodnejšega ponudnika obveščeni v 8 dneh po izbiri,
6. ponudniku, ki ne bo izbran kot najugodnejši, bo varščina brez obresti vrnjena v 15 dneh po izboru najugodnejšega ponudnika,
7. nadzor nad izvedbo javne ponudbe izvaja pristojna komisija.

VIII. Ustavitev postopka

Pristojna komisija lahko s soglasjem predstojnika postopek javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem ustavi vse do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrnejo izkazani stroški.

IX. Pravila javnega zbiranja ponudb

Javno zbiranje ponudb se izvaja v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18 -ZSPDSL-1), in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018).

Javno odpiranje ponudb izvaja komisija v sestavi:

1. Mojca Geč Zvržina, predsednica,
Antoneta Štukovnik, namestnica predsednice,
2. Marjeta Šinigoj, članica,
3. Jožef Žonta, član,
Bojan Pergar, nadomestni član,
4. Olgica Kralj, članica,
Aleš Vovk, nadomestni član

Posebna pravila obnašanja zaradi epidemije COVID-19:

Odpiranje ponudb se lahko udeležijo le osebe, ki ne kažejo vidnih znakov prehladnih obolenj. Vsi udeleženci so dolžni spoštovati navodila in priporočila za preprečevanje okužbe, ki jo povzroča COVID-19, ki bodo veljala na dan odpiranja ponudb, o čemer bodo prisotni še posebej opozorjeni (obvezno razkuževanje rok, upoštevanje higijene kašlja, obvezno nošenje zaščitne maske, upoštevanje varne razdalje med osebami,...) ter ostala obvezna navodila Nacionalnega inštituta za javno zdravje.

X. 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 v prostorih Ministrstva za obrambo, v Avditoriju na naslovu Vojkova cesta 55a, 1000 Ljubljana, **dne 02. 07. 2021 ob 11.00 uri**.

mag. Matej Tonin
MINISTER