



**OBČINA PODČETRTEK**

Trška cesta 59, 3254 Podčetrtek

Tel.: (03) 81 82 780; E-pošta: [tajnistvo.obcina@podcetrtek.si](mailto:tajnistvo.obcina@podcetrtek.si)

Številka: 3520-0004/2025-2

Datum: 24. 03. 2024

Občina Podčetrtek, Trška cesta 59, 3254 Podčetrtek, na podlagi 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), 16. do 18. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in v skladu z določbami Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem in o določanju najemnini (Uradni list RS, št. 48/2010), objavlja

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB**  
**za oddajo poslovnih prostorov v najem – Inkubator Podčetrtek**

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

Občina Podčetrtek, Trška cesta 59, 3254 Podčetrtek

**2. Opis predmeta oddaje:**

Predmet oddaje v najem so poslovni prostori v prvem nadstropju Centra za promocijo podjetništva Podčetrtek – Inkubator Podčetrtek, Zdraviliška cesta 27d, 3254 Podčetrtek, na parc. št. 323/46, k. o. 1229 – Podčetrtek, in sicer:

1. Pisarna 1 (N14), v izmeri 16,4 m<sup>2</sup>;
2. Pisarna 2 (N15), v izmeri 16,1 m<sup>2</sup>;
3. Pisarna 6 (N13), v izmeri 21,6 m<sup>2</sup>;

Pisarne so opremljene s pisarniško opremo (pisalne mize, stoli, omare...). V objektu je dvigalo. V ceno najema je všteta tudi souporaba čajne kuhinje, hodnika / skupnega prostora in sanitarij, povezovalnega hodnika.

**3. Ponudbena cena:**

Najnižja ponudbena oziroma izhodiščna cena je 5,00 EUR/m<sup>2</sup> brez DDV, kar znaša:

1. 82,00 EUR/mesec brez DDV za pisarno št. 1;
2. 80,50 EUR/mesec brez DDV za pisarno št. 2;
3. 108,00 EUR/mesec brez DDV za pisarno št. 6.

V ceni najema pisarne niso vključeni stroški električne energije, ogrevanja in ohlajevanja pisarne, stroški porabe vode, dostopa do interneta, stroški odvoza odpadkov, stroški varovanja objekta, stroški čiščenja in splošni stroški vzdrževanja objekta. Ti stroški se zaračunavajo posebej.

Najemnik bo dolžan plačevati najemnino mesečno do datuma, ki bo naveden v računu. V primeru zamude plačila se najemniku lahko zaračunajo zakonske zamudne obresti. Plačevanje najemnine na naveden način je bistvena sestavina najemne pogodbe. Neplačevanje najemnine v roku je razlog za odpoved najemne pogodbe.



#### **4. Vrsta pravnega posla:**

Najemna pogodba bo sklenjena za določen čas, do dneva, ko podjetje dopolni 5 let starosti. Poslovni prostori se oddajo v najem tistim podjetjem, ki so na dan oddaje ponudbe na to javno zbiranje ponudb v Poslovni register Slovenije vpisana manj kot 5 let.

Pogodba se sklene najpozneje v roku 15 dni po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika. Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku, lahko najemodajalec podaljša rok za sklenitev najemne pogodbe največ za 15 dni.

#### **5. Pogoji v postopku javnega zbiranja ponudb**

Poslovni prostori se oddajo v najem pod naslednjimi pogoji:

- poslovni prostori se oddajajo mikro malim in srednje velikim podjetjem (to so podjetja v katerih je zaposlenih do 250 oseb, čisti prihodki od prodaje ne presegajo 40.000.000 evrov oziroma vrednost aktive, torej premoženje družbe, ne presega 20.000.000 evrov),
- poslovni prostor se odda v najem za določen čas, največ za 5 let,
- poslovni prostor se odda podjetjem, ki so v Poslovni register Slovenije vpisana manj kot 5 let, ter zanje velja, da niso s katerim od poslovnih subjektov povezana družba, kot je to določeno v 527. čl. Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-1),
- za najem poslovnega prostora lahko kandidirajo tudi posamezniki, ki imajo razvito poslovno idejo, ki jo predstavijo v ponudbi ter v roku desetih (10) delovnih dni po prejemu sklepa o izboru ustanovijo pravnoorganizacijsko obliko za opravljanje dejavnosti (npr. s.p.). Sklenitev ustrezne pravnoorganizacijske oblike za opravljanje dejavnosti je predpogoj za sklenitev pogodbe o najemu. V primeru, da posameznik v desetih (10) delovnih dneh ne ustanovi ustrezne pravnoorganizacijske oblike in ne dostavi dokazil o ustanovitvi ter vse podatke o podjetju (v obrazcu ponudbe za najem pod rubriko PODATKI O PODJETJU) na Občino Podčetrtek, izgubi pravico do najema,
- najemnina se obračunava mesečno,
- najemnik nima pravice oddajati poslovnega prostora v podnajem,
- najemnik mora za opravljanje dejavnosti izpolnjevati z zakonom določene pogoje,
- najemnika bremenijo vsi stroški in riziki pridobivanja ustreznih dovoljenj za obratovanje in poslovanje ter vse davčne dajatve in zavarovanja iz opravljanja dejavnosti,
- najemnik mora sam urediti zavarovanje odgovornosti za svojo dejavnost ter zavarovanje lastne opreme,
- najemnik ni upravičen do povračila morebitnih vlaganj v poslovni prostor, razen, če se najemnik in lastnik Občina Podčetrtek o tem predhodno izrecno pisno sporazumeta, niti na podlagi vlaganj ne pridobi nobenih pravic,
- poslovni prostor se najema po načelu videno – najeto.

#### **6. Pogoji za udeležbo v postopku javnega zbiranja ponudb**

- a) Ponudnik ne sme imeti neporavnanih zapadlih obveznosti do Občine Podčetrtek.
- b) Ponudnik ne sme biti v postopku prisilne poravnave, stečajnem postopku ali likvidacijskem postopku in mora imeti poravnane poslovne obveznosti.
- c) Ponudniki sami nosijo vse stroške v zvezi s pripravo ponudbe in kandidiranjem na tem javnem razpisu.

Ponudba mora vsebovati: naziv ponudnika in njegov točen naslov, e-naslov, matično številko, davčno številko oz. ID številko za DDV, telefonsko številko. Ponudniki morajo ponudbi priložiti:

- dokazilo o registraciji za opravljanje predmetne dejavnosti (izpisek iz sodnega ali drugega registra (AJPEŠ) za pravne osebe in samostojne podjetnike, ki ne sme biti starejši od 30 dni na dan odpiranja ponudbe) \*velja za že ustanovljena podjetja;



- potrdilo o plačanih davkih in prispevkih \*velja za že ustanovljena podjetja;
- izjavo o sprejemanju pogojev javnega zbiranja ponudb in o 90-dnevni vezanosti ponudnika na dano ponudbo;
- opis dejavnosti, ki bi potekala v poslovnem prostoru in predstavitev sedanje dejavnosti ponudnika.

Rok veljavnosti ponudbe je najmanj 90 dni od datuma za predložitev ponudb.

## 7. Merila za izbor

Merila za izbor predstavljajo ponudnikom usmeritve pri pripravi ponudbe, komisiji pa podlago za ocenjevanje ponudb.

merilo	št. točk
<b>starost podjetja ob oddaji ponudbe:</b>	<b>30</b>
do 1 leta	30
1-3 let	20
3-5 let	10
<b>sedež podjetja</b>	<b>20</b>
sedež podjetja v Občini Podčetrtek	20
sedež podjetja v subregiji Obsotelje in Kozjansko	10
sedež podjetja v Savinjski regiji	5

## 8. Način, mesto in rok oddaje ponudbe:

Ponudniki morajo ponudbe predložiti najkasneje do ponedeljka, dne 14. 04. 2025, do 9.00 ure, v zaprti ovojnici na naslov: Občina Podčetrtek, Trška cesta 59, 3254 Podčetrtek, z oznako »NE ODPIRAJ – Ponudba za najem poslovnega prostora – Inkubator Podčetrtek«. Na zadnji strani kuverte mora biti naveden naziv in naslov ponudnika. Ponudniki lahko pošljejo ponudbe priporočeno po pošti, vendar morajo na naslov prispeti do določenega datuma in ure.

## 9. Postopek izbire:

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe iz sedmega odstavka 51. člena ZSPDSLS-1. Najugodnejši ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena ZSPDSLS-1.

Nepopolne in nepravočasne ponudbe bodo iz postopka izločene. Ne glede na navedeno v prejšnjem stavku lahko ponudnik, ki je oddal ponudbo, ki vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.

Župan Občine Podčetrtek lahko začeti postopek javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov kadarkoli do sklenitve pravnega posla ustavi.

Komisija bo ponudbe ocenila na podlagi meril ter na podlagi števila točk podala svojo oceno. Izbrani bodo tisti ponudniki, ki bodo na podlagi meril zbrali največ točk. V primeru, da se bo več ponudb nanašalo na isti poslovni prostor, se ga dodeli ponudniku, ki prejme največje število točk, ostale ponudnike pa komisija razporedi glede na prejeto število točk, v skladu z vrstnim redom. V primeru enakih ponudb, komisija določi številko prostora z žrebom.

## 10. Kraj in čas javnega odpiranja ponudb:

Odpiranje ponudb ne bo javno. Komisija bo v roku treh delovnih dni po končanem razpisu odprla pravočasno prejete ponudbe in ugotovila ustreznost ponudb. O izbiri bodo ponudniki obveščeni v roku 8 dni od dneva odpiranja ponudb.



### 11. Javna objava

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem je objavljeno na spletni strani Občine Podčetrtek: <https://www.podcetrtek.eu/>.

### 12. Informacije in ogled

Vse dodatne informacije o oddaji poslovnih prostorov v najem ter dogovor glede ogleda le-teh so na voljo na Občini Podčetrtek, Trška cesta 59, 3254 Podčetrtek (ga. Mojca Amon), na tel. št. (03) 818 27 80 ali e-naslovu: [tajnistvo.obcina@podcetrtek.si](mailto:tajnistvo.obcina@podcetrtek.si)



Peter Misja  
župan