



Univerza v Mariboru

Fakulteta za naravoslovje
in matematiko

Koroška cesta 160
2000 Maribor, Slovenija

Štev.: JZP 01-2024/PU

Datum: 28. 06. 2024

Univerza v Mariboru na podlagi 51. člena v zvezi z drugim odstavkom 53. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018) in 35. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) objavlja

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem »Gostinski lokal Univerze v Mariboru – Objekt PeF UM, FNM UM in FF UM«

1. Organizator ponovnega javnega zbiranja ponudb

Organizator ponovnega javnega zbiranja ponudb (v nadaljevanju: javno zbiranje ponudb), upravljalec/lastnik in najemodajalec poslovnega prostora je **UM FAKULTETA ZA NARAVOSLOVJE IN MATEMATIKO, Koroška cesta 160, 2000 Maribor** (v nadaljevanju: UM FNM).

Postopek javnega zbiranja ponudb vodi posebna komisija, imenovana s sklepom v. d. dekana UM FNM. Sklep o imenovanju komisije se javno objavi.

2. Vrsta pravnega posla

Oddaja stvarnega premoženja v najem (poslovni prostor) za izvajanje gostinske dejavnosti v objektu Univerze v Mariboru – objekt PeF UM, FNM UM in FF UM.

3. Predmet javnega zbiranja ponudb

Predmet najema je poslovni prostor Univerze v Mariboru za izvajanje gostinske dejavnosti in sicer:

Objekt Pedagoške fakultete Univerze v Mariboru (PeF UM), Fakultete za naravoslovje in matematiko Univerze v Mariboru (FNM UM) in Filozofske fakultete Univerze v Mariboru (FF UM), Koroška cesta 160, 2000 Maribor

- Velikost poslovnega prostora: 472,40 m²;
- **Izhodiščna višina najemnine: 1.870,00 EUR/mesec;**
- Najemnina se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji;
- Najemnik je dolžan ob najemnini plačevati še obratovalne stroške,
- Namembnost prostora: gostinske storitve;
- Poslovni prostor se oddaja v najem za določen čas in sicer za obdobje 5 let, od 1. 1. 2025 dalje;
- Poslovni prostor je trenutno oddan v najem, najemna pogodba se izteče z dnem 31. 12. 2029.
- Poslovni prostor se oddaja v najem **neopremljen**. Oprema, ki se trenutno nahaja v poslovnem prostoru je last trenutnega najemnika (celotna kuhinja z vsemi napravami za pripravo hrane, s hladilniki in skladiščnimi vitrinami ter odlagalnimi policami, točilni pult s hladilniki in omarami,

celotna konstrukcija podestov oziroma podov na vrtu, prekrivna konstrukcija za zaščito pred slabim vremenom, celotna razsvetljava v lokalu in na vrtu, celotna notranja in zunanja oprema (mize in stoli), vse hladilne linije namenjene samopostrežnemu bifeju, celotna računalniška in programska oprema, televizorji, vsi dekorativni elementi, idr.).

Podatki o cenilcu: Lidija Kavalarič, univ. dipl. gosp. inž. grad., cenilka stvarnega premoženja – nepremičnine. Ocenjena vrednost najemnine predstavlja vrednost najemnine, upoštevajoč sezonska nihanja in specifike, ki si značilne za lokacijo in namen obratovanja lokala.

4. Pogoji najema

Najemnina za poslovni prostor bo določena na podlagi ponudbe ponudnika, ki bo kot najugodnejši izbran v tem postopku javnega zbiranja ponudb. Najemnik bo najemnino plačeval za tekoči mesec na podlagi izstavljenega računa.

Najemnik je dolžan poleg najemnine plačevati tudi vse stroške, ki so kakorkoli povezani z uporabo in obratovanjem poslovnega prostora, vključno s stroškom nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Rizike povezane z v najem vzetega poslovnega prostora in opreme ter rizike povezane z najemnikovim poslovanjem, kot tudi z njegovo lastno opremo zavaruje najemnik v svojem imenu in za svoj račun.

Najemnik mora izpolnjevati vse veljavne predpise, ki so zahtevani za opravljanje dejavnosti. Najemnik je dolžan sam in na svoje stroške pridobiti potrebna upravna dovoljenja za izvajanje razpisane dejavnosti – nudenja prehrane in /ali pijače in druga dovoljenja, če so le-ta potrebna.

Najemnik je dolžan zagotoviti, da dejavnost ne bo hrupna in moteča za okoliške stanovalce in poslovne dejavnosti ter za spoštovanje predpisov o hrupu.

Najemnik ne sme oddati prostora v podnajem brez izrecnega predhodnega pisnega soglasja najemodajalca – UM FNM.

Najemnik je dolžan zagotoviti čiščenje prostorov, ki so predmet najema in na lastne stroške poskrbeti za odvoz vseh odpadkov, ki nastanejo pri njegovem obratovanju v prostorih najemodajalca, vključno z odvozom organskih odpadkov in odpadnih olj.

Najemnik mora redno vzdrževati predmet najema in kriti stroške rednega vzdrževanja. Najemnik mora za vsak poseg, ki presega redna vzdrževalna dela, pridobiti pisno soglasje najemodajalca.

Izbrani ponudnik bo moral upoštevati pravila hišnega reda v objektu kjer se nahaja poslovni prostor, ki je predmet najema.

UM FNM si pridržuje pravico, da lahko v času trajanja najemne pogodbe kadarkoli preverja najemnika, ali izpolnjuje pogoje tega razpisa. Neizpolnjevanje razpisnih pogojev lahko predstavlja vzrok za pogodbeno kazen ali razlog za prekinitev pogodbe.

Poslovni prostor se oddaja v najem **po načelu »videno – najeto«**.

Za vse ponudnike bo organiziran **ogled poslovnega prostora**, ki je predmet tega razpisa in sicer:

POSLOVNI PROSTOR	Datum in ura ogleda	Telefon, el. pošta	Kontaktna oseba
Objekt PeF, FNM in FF	8. 7. 2024 ob 9.00 uri	02/22 93 832 boris.munistic@um.si	Boris Munišič

Ponudniki oz. udeleženci ogleda poslovnega prostora se morajo **na ogled predhodno najaviti** na zgoraj navedeno telefonsko številko ali po elektronski pošti. Za potencialne ponudnike, ki se iz objektivnih razlogov tega dne ogleda ne bodo mogli udeležiti, bo Univerza naknadno organizirala dodaten ogled, vendar le na pisno zahtevo zainteresiranih ponudnikov. Univerza bo potencialnim ponudnikom izdala potrdilo o udeležbi ogleda nepremičnine.

5. Razpisni pogoji

5.1 Poslovni prostor se oddaja za opravljanje gostinske dejavnosti.

5.2 Pri javnem zbiranju ponudb lahko sodelujejo ponudniki, ki so registrirani za opravljanje gostinske dejavnosti in slednjo opravljajo že najmanj 5 let.

5.3 Ponudnik mora nuditi možnost subvencionirane študentske prehrane (študentski boni). V kolikor ponudnik v trenutku oddaje ponudbe ne nudi možnosti subvencionirane študentske prehrane mora predložiti pisno izjavo, da bo najkasneje s 1. 1. 2025 nudil subvencionirano študentsko prehrano.

5.4 Ponudnik mora k ponudbi predložiti predstavitev dosedanje dejavnosti in celovito ponudbo hrane in pijače, vključno s cenikom hrane in pijače, ki jo ima namen ponujati v poslovnih prostorih Univerze v Mariboru.

5.5 Ponudbe lahko predložijo fizične in pravne osebe, ki resnost svoje ponudbe izkažejo s **plačilom varščine v višini ene izhodišče mesečne najemnine** na transakcijski račun Univerze v Mariboru IBAN SI56 0110 0600 0020 490 pri UJP Slovenska Bistrica, sklic: JZP 01-2024/PU.

5.6 Pisna **ponudba mora vsebovati:**

- Podatke o ponudniku – izpolnjen Obrazec OBR-1: PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA UNIVERZE V MARIBORU - »GOSTINSKI LOKAL UNIVERZE V MARIBORU – Objekt PeF UM, FNM UM in FF UM«. Ponudba mora biti napisana v slovenskem jeziku. Vse cene morajo biti v EUR.
- Lastno pisno izjavo ponudnika (obrazec OBR-2), da ponudnik sprejema razpisne pogoje in da njegova ponudba velja vse do podpisa pogodbe oz. najkasneje do 30. 9. 2024, z možnostjo podaljšanja veljavnosti ponudbe na zahtevo organizatorja javnega zbiranja ponudb;
- Izpis iz sodnega registra;
- Dovoljenje za opravljanje gostinske dejavnosti;
- Kopijo sklenjene pogodbe za izvajanje subvencionirane študentske prehrane oziroma izjavo ponudnika, da bo s 1. 1. 2025 zagotovil možnost nudenja subvencionirane študentske prehrane;
- Ponudbo prehrane in pijače s cenikom in predstavitev dosedanje dejavnosti ponudnika s podpisom in žigom odgovorne osebe ponudnika;
- Dokazilo o plačilu varščine;
- V kolikor se je ponudnik udeležil ogleda poslovnega prostora: Potrdilo o udeležbi na ogledu poslovnega prostora (se pridobi na ogledu);
- V kolikor ponudnik ponuja ekološko pridelana oziroma predelana živila: potrdilo o ekološki pridelavi oziroma predelavi živila (t. i. certifikat), ki šteje za znak za okolje tipa I; če ponudnik ekološkega živila ni predelal ali predelal sam, mora k ponudbi priložiti tudi potrdilo za distribucijo ekološkega živila (t. i. certifikat) , ki šteje za znak za okolje tipa I.

5.7 Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. 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 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.

Pred sklenitvijo pogodbe mora najugodnejši ponudnik podati pisno izjavo, da ni povezana oseba.

6. Merila za ocenitev ponudb

Za izbor najugodnejšega ponudnika za poslovni prostor bodo uporabljena naslednja merila:

1. Kvaliteta in raznolikost ponudbe ter pogoji za izvajanje gostinske dejavnosti (do največ 40 točk), in sicer:

- **dosedanje izvajanje gostinske dejavnosti – do največ 20 točk;**
- **obseg in kakovost ponudbe – do največ 20 točk;**

2. Višina ponujene najemnine (do največ 60 točk).

Skupno je mogoče doseči največ 100 točk. Poslovni prostor se odda ponudniku z največjim številom zbranih točk.

Natančneje razdelana merila za ocenjevanje ponudb se nahajajo v prilogi št. 1 k temu javnemu zbiranju ponudb.

7. Rok za oddajo ponudbe in postopek za oddajo ponudb

Zainteresirani ponudniki morajo ustrezno izpolnjeno vlogo (Izpolnjen Obrazec OBR-1) z vsemi zahtevanimi prilogami in dokazili dostaviti **v zaprti kuverti osebno ali s priporočeno pošiljko po pošti na naslov UM FAKULTETA ZA NARAVOSLOVJE IN MATEMATIKO, Koroška cesta 160, 2000 Maribor**. Na sprednji strani kuverte mora biti navedeno **»NE ODPIRAJ - »Javno zbiranje ponudb – gostinski lokal Univerze v Mariboru - Objekt PeF UM, FNM UM in FF UM«**. Na ovojnici mora biti vidno označen naziv in naslov ponudnika.

Za pravočasne se bodo šteli ponudbe, **ki bodo prispele** na naslov **UM FAKULTETA ZA NARAVOSLOVJE IN MATEMATIKO, Koroška cesta 160, 2000 Maribor, najkasneje do dne 22. 7. 2024 do 10.00 ure**.

Pri izbiri najugodnejšega ponudnika bodo upoštevane le ponudbe, ki bodo prispele pravočasno in bodo izpolnjevale vse razpisne in navedene pogoje. Ponudbe pod ocenjeno izhodiščno mesečno najemnino ne bodo upoštevane oziroma bodo v postopku javnega zbiranja ponudb izločene.

Ponudbe bo pregledala in ocenila posebna komisija na podlagi presoje meril, ki so navedena v točki 6 tega zbiranja ponudb. Ponudbe, ki bodo prispele po predpisanem roku (nepravočasne ponudbe) ter pravočasne vendar nepopolne ponudbe, bo komisija izločila in o tem obvestila ponudnika. Ne glede na navedeno lahko

ponudnik, ki je oddal ponudbo, ki vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.

Izbran bo tisti ponudnik, ki bo prejel največje število točk. Če bosta dva ponudnika prejela enako število točk, bo izbran ponudnik, ki bo ponudil višjo mesečno najemnino za poslovni prostor.

V primeru, da bosta dva ponudnika (ali več) prejela največje število točk in ponudila enako visoko najemnino, bo komisija izvedla dodatna pogajanja o višini najemnine.

Ponudniki bodo o (ne-)izbiri obveščeni v 8 (osmih) delovnih dneh po javnem odpiranju ponudb. Ponudniku, ki ni bil izbran za najugodnejšega ponudnika, bo varščina brez obresti vrnjena v 15 dneh po sklenitvi pogodbe z izbranim ponudnikom.

V primeru, da v postopku javnega zbiranja ponudb ne bo dosežena vsaj izhodiščna mesečna najemnina za poslovni prostor, je javno zbiranje ponudb za poslovni prostor neuspešno.

8. Kraj in čas odpiranja ponudb

K odpiranju ponudb lahko pristopi vsak ponudnik oziroma njegov pooblaščenec, ki je pravočasno oddal ponudbo. Odpiranje ponudb je javno in bo potekalo **v prostorih UM FAKULTETA ZA NARAVOSLOVJE IN MATEMATIKO, Koroška cesta 160, 2000 Maribor., v sejni sobi dne 22. 7. 2024 ob 12.00 uri**. Morebitni pooblaščenca pravnih in fizičnih oseb morajo predložiti originalno pooblastilo za udeležbo na javnem zbiranju ponudb (overjeno pri notarju ali na upravni enoti).

9. Podpis pogodbe

Z najugodnejšim ponudnikom se sklene najemna pogodba najpozneje v 15 dneh po izdaji odločitve o izboru najugodnejšega ponudnika. V kolikor najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v roku 15 dni, se zadrži njegova varščina in se ponudi sklenitev pogodbe v roku 15 dni naslednjemu najugodnejšemu ponudniku za predmetni poslovni prostor.

Varščina izbranega ponudnika, s katerim bo sklenjena najemna pogodba, se bo upoštevala kot garancija za pravočasno in pravilno izpolnitev obveznosti najemnika iz najemne pogodbe. Plačana varščina se bo izbranemu ponudniku, brez obresti, poračunala ob prenehanju najemne pogodbe za eventualno nastalo škodo na opremi in nepremičninah, ki niso posledica normalne uporabe ter za morebitno neplačano najemnino ali stroške.

Pred podpisom pogodbe mora najugodnejši ponudnik podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po 7. odstavku 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/2018-ZSPDLS-1).

10. Drugi pogoji vezani na javno zbiranje ponudb

Univerza v Mariboru si pridržuje pravico, da, ne glede na ostala določila javnega zbiranja ponudb, brez katerih koli posledic zase:

- kadarkoli ustavi postopek oddaje poslovnega prostora do sklenitve najemne pogodbe, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine;
- ne izbere nobenega od ponudnikov.

11. Kontaktne informacije

Javno zbiranje ponudb je objavljeno na spletnih straneh UM FNM (<https://www.fnm.um.si/>) in sicer od **28. 6. 2024 do 22. 7. 2024 do 10.00 ure**.

Dodatne informacije v zvezi z javnim zbiranjem ponudb lahko ponudniki dobijo po elektronski pošti na elektronskem naslovu: boris.munisc@um.si ali elektronskem naslovu: petra.ujcic@um.si oziroma na telefonski številki 02/22 93 832, ali telefonski številki 02/22 93 842.

Vabimo vas, da oddate svojo ponudbo!

UM FAKULTETA ZA NARAVOSLOVJE IN MATEMATIKO

v. d. dekana

prof. dr. Iztok Banič

