



RAZVOJNA AGENCIJA
KOZJANSKO
ljudje. znanje. razvoj.



OBČINA ŠENTJUR



Datum: 15. 12. 2022

RAZVOJNA AGENCIJA KOZJANSKO
Ulica skladateljev Ipavcev 17
3230 Šentjur

Razvojna agencija Kozjansko objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO POSLOVNIH PROSTOROV V PODJETNIŠKEM INKUBATORJU AUREA V GORICI PRI SLIVNICI

A. PREDMET ODDAJE V NAJEM IN VIŠINA NAJEMNINE

Javno zbiranje ponudb se objavlja na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št.31/2018) in Pogodbe o upravljanju objekta Gorica pri Slivnici 28, Gorica pri Slivnici /Podjetniškega inkubatorja AUREA v Gorici pri Slivnici/, št. 478-240/2022 (2510) z dne 13. 12. 2022.

Javna objava za javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v Podjetniškem inkubatorju AUREA je objavljena na spletnih straneh Razvojne agencije Kozjansko: <http://www.ra-kozjansko.si> in na spletni strani Občine Šentjur: www.sentjur.si od 15. 12. 2022 do 13. 1. 2023. Razvojna agencija Kozjansko, Ulica skladateljev Ipavcev 17, 3230 Šentjur oddaja v najem poslovne prostore v Podjetniškem inkubatorju AUREA, Gorica pri Slivnici 28, 3263 Gorica pri Slivnici, na parcelnih št. 672/6, *231/3, 672/8, 672/4, 672/5, 662/3 in *231/2, vse k.o. Gorica pri Slivnici. V naravi so to naslednji poslovni prostori s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem:

1. PRITLIČJE

1.1. POSLOVNI PROSTOR NAMENJEN GOSTINSKI DEJAVNOSTI

POSLOVNI PROSTOR, v skupni izmeri 71 m² (poslovni prostori št.P-03, P-04, P-10, P-11 in P-12)

Poslovni prostor sestavljajo:

P-03 – poslovni prostor v izmeri 54,94 m²

P-04 – skladišče v izmeri 6,23 m²

P-10 – predprostor v izmeri 4, 32 m²

P-11 – WC v izmeri 2,36 m²

P-12 – WC v izmeri 3,05 m².

Del dvorišča pred vhodom v gostinski lokal za namen zunanje terase v izmeri 10 m².



Izhodiščna najemnina za poslovni prostor je 720,00 brez DDV/mesec (in se usklajuje enkrat letno z indeksom cen življenjskih potrebščin).

Gostinski lokal se oddaja opremljen (stoli, mize, točilni pult, hladilne naprave, stroj za pomivanje kozarcev, hlajena steklena vitrina za slaščice itd.). S sklenitvijo pogodbe o najemu mora izbrani ponudnik za gostinsko opremo lokala plačati kavcijo v višini 5.000,00 EUR.

V ceni mesečne najemnine lokala niso vključeni stroški električne energije, električne energije za ogrevanje, ohlajanje prostorov, stroški dostopa do interneta, videonadzor celega objekta, varovanje celega objekta, splošno zavarovanje objekta, stroški porabe vode, splošni stroški vzdrževanja objekta in stroški vzdrževanja okolice objekta. Najemnik mora sam poskrbeti za ustrezen odvoz odpadkov nastalih pri izvajanju dejavnosti, na skupnih površinah objekta ni dovoljeno nobeno odlaganje odpadkov oziroma nobeno drugo odlaganje. Najemnik mora sam poskrbeti za čiščenje poslovnih prostorov ter ustrezna zavarovanja.

1.2. POSLOVNI PROSTOR, v skupni izmeri 41,25 m²

Poslovna prostora št. P-15 in P-16, ki se oddajata kot celota. Izhodiščna najemnina za poslovni prostor je 6,00 EUR/m² brez DDV/mesec (in se usklajuje enkrat letno z indeksom cen življenjskih potrebščin), kar znaša 247,50 EUR brez DDV na mesec. V poslovnem prostoru je samostojni priključek za vodo, sanitarije so skupne.

Prostora sta opremljena z naslednjo pisarniško opremo:

ZAP. ŠT.	OPREMA	ENOTA	KOLIČINA
1.	OMARA PISARNIŠKA	kos	6
2.	GARDEROBNA OMARA – mala	kos	3

V ceni mesečne najemnine pisarne niso vključeni stroški električne energije, električne energije za ogrevanje, ohlajanje prostorov, stroški dostopa do interneta, videonadzor celega objekta, varovanje celega objekta, splošno zavarovanje objekta, stroški odvoza smeti, stroški porabe vode, splošni stroški vzdrževanja objekta in stroški vzdrževanja okolice objekta.

V primeru, da najemnik opravljal dejavnost, pri kateri bo imel večje količine odpadkov (npr. proizvodnja z veliko odpadne embalaže), bo moral sam poskrbeti za ustrezen odvoz odpadkov nastalih pri izvajanju dejavnosti, kar bo dogovorjeno s pogodbo o najemu.



2. PRVO NADSTROPJE - PISARNIŠKI PROSTORI NAMENJENI STORITVENIM DEJAVNOSTIM

2.1. PISARNA N-03, v izmeri 23,24 m²

Poslovni prostor št. N-03. Izhodiščna najemnina za poslovni prostor je 6,00 EUR/m² brez DDV/mesec, kar znaša 139,44 EUR brez DDV/mesec. V pisarni so 4 delovna mesta. Pisarna je opremljena s pisarniško opremo:

ZAP. ŠT.	OPREMA	ENOTA	KOLIČINA
1.	MIZA PISARNIŠKA	kos	4
2.	MIZA KLUBSKA OKROGLA	kos	1
3.	PREDALNIK ZA PISALNO MIZO	kos	4
4.	STOL PISARNIŠKI	kos	4
5.	OMARA PISARNIŠKA	kos	4
6.	FOTELJ – STOL ZA STRANKE	kos	2
7.	STOJEČI OBEŠALNIK	kos	1
8.	KOŠ ZA PAPIR – SMETI	kos	4
9.	KOŠ ZA DEŽNIKE	kos	1
10.	STENSKA TABLA MAGNETNA PIŠI – BRIŠI	kos	1

2.2. PISARNA N-04, v izmeri 19,08 m²

Poslovni prostor št. N-04. Izhodiščna najemnina za poslovni prostor je 6,00 EUR/m² brez DDV/mesec, kar znaša 114,48 EUR brez DDV/mesec. V pisarni so 4 delovna mesta. Pisarna je opremljena s pisarniško opremo:

ZAP. ŠT.	OPREMA	ENOTA	KOLIČINA
1.	MIZA PISARNIŠKA	kos	4
2.	MIZA KLUBSKA OKROGLA	kos	1
3.	PREDALNIK ZA PISALNO MIZO	kos	4
4.	STOL PISARNIŠKI	kos	4
5.	OMARA PISARNIŠKA	kos	4
6.	FOTELJ – STOL ZA STRANKE	kos	2
7.	STOJEČI OBEŠALNIK	kos	1
8.	KOŠ ZA PAPIR – SMETI	kos	4
9.	KOŠ ZA DEŽNIKE	kos	1
10.	STENSKA TABLA MAGNETNA PIŠI – BRIŠI	kos	1



2.3. PISARNA N-05, v izmeri 18,38 m²

Poslovni prostor št. N-05. Izhodiščna najemna za poslovni prostor je 6,00 EUR/m² brez DDV/mesec, kar znaša na mesec 110,28 EUR brez DDV/mesec. V pisarni so 3 delovna mesta. Pisarna je opremljena s pisarniško opremo:

ZAP. ŠT.	OPREMA	ENOTA	KOLIČINA
1.	MIZA PISARNIŠKA	kos	3
2.	MIZA KLUBSKA OKROGLA	kos	1
3.	PREDALNIK ZA PISALNO MIZO	kos	3
4.	STOL PISARNIŠKI	kos	3
5.	OMARA PISARNIŠKA	kos	3
6.	FOTELJ – STOL ZA STRANKE	kos	2
7.	STOJEČI OBEŠALNIK	kos	1
8.	KOŠ ZA PAPIR – SMETI	kos	3
9.	KOŠ ZA DEŽNIKE	kos	1
10.	STENSKA TABLA MAGNETNA PIŠI – BRIŠI	kos	1

2.4. PISARNA N-06, v izmeri 20,89 m²

Poslovni prostor št. N-06. Izhodiščna najemna za poslovni prostor je 6,00 EUR/m² brez DDV/mesec, kar znaša 125,34 EUR brez DDV/mesec. V pisarni so 3 delovna mesta. Pisarna je opremljena s pisarniško opremo:

ZAP. ŠT.	OPREMA	ENOTA	KOLIČINA
1.	MIZA PISARNIŠKA	kos	3
2.	MIZA KLUBSKA OKROGLA	kos	1
3.	PREDALNIK ZA PISALNO MIZO	kos	3
4.	STOL PISARNIŠKI	kos	3
5.	OMARA PISARNIŠKA	kos	4
6.	FOTELJ – STOL ZA STRANKE	kos	2
7.	STOJEČI OBEŠALNIK	kos	1
8.	KOŠ ZA PAPIR – SMETI	kos	3
9.	KOŠ ZA DEŽNIKE	kos	1
10.	STENSKA TABLA MAGNETNA PIŠI – BRIŠI	kos	1

2.5. PISARNA N-07, v izmeri 18,30 m²

Poslovni prostor št. N-07. Izhodiščna najemna za poslovni prostor je 6,00 EUR/m² brez DDV/mesec, kar znaša 109,80 EUR brez DDV/mesec. V pisarni sta 2 delovni mesti. Pisarna je opremljena s pisarniško opremo:

ZAP. ŠT.	OPREMA	ENOTA	KOLIČINA
1.	MIZA PISARNIŠKA	kos	2
2.	PREDALNIK ZA PISALNO MIZO	kos	2



3.	STOL PISARNIŠKI	kos	2
4.	OMARA PISARNIŠKA	kos	10
5.	STOJEČI OBEŠALNIK	kos	1
6.	KOŠ ZA PAPIR – SMETI	kos	2
7.	KOŠ ZA DEŽNIKE	kos	1
8.	STENSKA TABLA MAGNETNA PIŠI – BRIŠI	kos	1

Pisarne so opremljene s pisarniško opremo. V objektu je dvigalo. V ceno najema je všteta tudi souporaba skupne čajne kuhinje.

Možna uporaba večopravilne naprave proti plačilu (fotokopiranje, skeniranje, tiskanje itd.) in sodobno opremljene konferenčne dvorane.

V ceni najema pisarne niso vključeni stroški električne energije, ogrevanje in ohlajevanje pisarne, stroški porabe vode, dostopa do interneta, stroški odvoza komunalnih odpadkov, stroški videonadzora, stroški varovanja objekta, stroški splošnega zavarovanja objekta, stroški čiščenja tal v pisarnah in stroški čiščenja skupnih prostorov, splošni stroški vzdrževanja objekta in stroški vzdrževanja okolice objekta, ti stroški se zaračunavajo posebej.

3. DRUGO NADSTROPJE - PISARNIŠKI PROSTORI NAMENJENI STORITVENIM DEJAVNOSTIM

3.1. PISARNA M-05, v izmeri 20,90 m²

Poslovni prostor št. M-05. Izhodiščna najemnina za poslovni prostor je 6,00 EUR/m² brez DDV/mesec, kar znaša 125,40 EUR brez DDV/mesec. V pisarni so 3 delovna mesta. Pisarna je opremljena s pisarniško opremo:

ZAP. ŠT.	OPREMA	ENOTA	KOLIČINA
1.	MIZA PISARNIŠKA	kos	4
2.	MIZA KLUBSKA OKROGLA	kos	1
3.	PREDALNIK ZA PISALNO MIZO	kos	3
4.	STOL PISARNIŠKI	kos	3
5.	OMARA PISARNIŠKA	kos	4
6.	FOTELJ – STOL ZA STRANKE	kos	2
7.	STOJEČI OBEŠALNIK	kos	1
8.	KOŠ ZA PAPIR – SMETI	kos	3
9.	KOŠ ZA DEŽNIKE	kos	1
10.	STENSKA TABLA MAGNETNA PIŠI – BRIŠI	kos	1

Pisarne so opremljene s pisarniško opremo. V objektu je dvigalo. V ceno najema je všteta tudi souporaba skupne čajne kuhinje.



RAZVOJNA AGENCIJA
KOZJANSKO
ljudje. znanje. razvoj.



OBČINA ŠENTJUR



Možna je uporaba večopravilne naprave proti plačilu (fotokopiranje, skeniranje, tiskanje itd.) in sodobno opremljene konferenčne dvorane.

V ceni najema pisarne niso vključeni stroški električne energije, ogrevanje in ohlajevanje pisarne, stroški porabe vode, dostopa do interneta, stroški odvoza komunalnih odpadkov, stroški videonadzora, stroški varovanja objekta, stroški splošnega zavarovanja objekta, stroški čiščenja tal v pisarnah in stroški čiščenja skupnih prostorov, splošni stroški vzdrževanja objekta in stroški vzdrževanja okolice objekta, ti stroški se zaračunavajo posebej.

3.2. PISARNI M-03 in M-04 namenjeni za CO-WORKING oz. SODELO, v izmeri 71,53 m²

Te pisarne so namenjene skupni uporabi več najemnikom. Možen je kratkotrajni oz. daljši najem 1 delovnega mesta. Cena najema 1 delovnega mesta:

Mini paket: 3 dni – 15,00 EUR

Midi paket: 7 dni – 25,00 EUR

Maxi paket: 1 mesec – 60,00 EUR

Cena vključuje osnovno pisarniško opremo (stol, miza), dostop do interneta, možnost tiskanja in skeniranja proti plačilu ter souporabo čajne kuhinje.

B. ČAS TRAJANJA NAJEMA POSLOVNIH PROSTOROV

Poslovni prostori se oddajo podjetju v najem 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.

C. 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-NPB14),
- 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 prejetju 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 Razvojno agencijo Kozjansko, izgubi pravico do najema,

- najemnik poslovnega prostora pod točko 1.2. in pisarniškega prostora pod točko 2. mora plačati varščino v višini dveh mesečnih najemnin;
- najemnik mora imenovati poroka, ki se nasproti Razvojni agenciji Kozjansko zaveže, da bo izpolnil veljavno in zapadlo obveznost dolžnika, ki izvira iz te najemne pogodbe, če dolжник tega ne bi storil,
- najemnina se obračunava mesečno, Razvojna agencija Kozjansko najemniku v ta namen mesečno izdaja račune,
- 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 ni upravičen do povračila morebitnih vlaganj v poslovni prostor, razen, če se najemnik in RA Kozjansko in lastnik Občina Šentjur o tem predhodno izrecno pisno sporazumeta, niti na podlagi vlaganj ne pridobi nobenih pravic,
- najem poslovnih prostorov zajema tudi souporabo funkcionalnega zemljišča objekta Podjetniškega inkubatorja Aurea,
- najemnik pridobi pravico do souporabe parkirnih mest.

D. MERILA ZA IZBOR

Merila za izbor predstavljajo ponudnikom usmeritve pri pripravi ponudbe, komisiji pa podlago za ocenjevanje ponudb, prispelih na Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v Podjetniškem inkubatorju AUREA.

1. POSLOVNI PROSTOR NAMENJEN GOSTINSKI DEJAVNOSTI

MERILO	št. točk
starost podjetja ob oddaji ponudbe	30
podjetje v ustanavljanju oz. starost podjetja do 1 leta	30
starost podjetja od 1 – 3 let	20
starost podjetja nad 3 let	10
Izkušnje nosilca dejavnosti oziroma zaposlenih na področju gostinstva in turizma**	20
več kot 5-letne izkušnje	20
do 5-letne izkušnje	10
sedež podjetja***	20
sedež podjetja v občini Šentjur	20
sedež podjetja v subregiji Obsotelje in Kozjansko	10



sedež podjetja v Savinjski regiji	5
cena najema	10
ponujena cena je višja od izhodiščne cene	10
ponujena cena je najmanj enaka izhodiščni ceni	5

** izkušnje se dokazujejo npr. z izpisom delovne dobe oz. drugimi verodostojnimi listinami (npr. potrdila), ki izkazujejo izkušnje na področju gostinstva in turizma

*** v primeru, da podjetje še ni ustanovljeno, se upošteva stalno prebivališče vlagatelja

2. POSLOVNI PROSTOR V PRITLIČJU, KI IMA SAMOSTOJNI PRIKLJUČEK ZA VODO

MERILO	št. točk
starost podjetja ob oddaji ponudbe	30
podjetje v ustanavljanju oz. starost podjetja do 1 leta	30
starost podjetja od 1 – 3 let	20
starost podjetja nad 3 let	10
sedež podjetja***	20
sedež podjetja v občini Šentjur	20
sedež podjetja v subregiji Obsotelje in Kozjansko	10
sedež podjetja v Savinjski regiji	5
cena najema	10
ponujena cena je višja od izhodiščne cene	10
ponujena cena je najmanj enaka izhodiščni ceni	5

*** v primeru, da podjetje še ni ustanovljeno, se upošteva stalno prebivališče vlagatelja

3. PISARNIŠKI PROSTORI

MERILO	št. točk
starost podjetja ob oddaji ponudbe	30
podjetje v ustanavljanju oz. starost podjetja do 1 leta	30
starost podjetja od 1 – 3 let	20
starost podjetja nad 3 let	10
sedež podjetja***	20
sedež podjetja v občini Šentjur	20
sedež podjetja v subregiji Obsotelje in Kozjansko	10
sedež podjetja v Savinjski regiji	5

*** v primeru, da podjetje še ni ustanovljeno, se upošteva stalno prebivališče vlagatelja



RAZVOJNA AGENCIJA
KOZJANSKO
ljudje. znanje. razvoj.



OBČINA ŠENTJUR



E. PONUDBA

Ponudniki predložijo obrazec Ponudba za najem poslovnih prostorov v Podjetniškem inkubatorju AUREA s prilogami, obrazec je del razpisne dokumentacije javnega zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v Podjetniškem inkubatorju AUREA.

F. ODLOČANJE V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Komisija, ki jo je imenoval direktor Razvojne agencije Kozjansko, bo ponudbe oziroma vloge 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 prostorov. V primeru enakih ponudb, komisija določi številko prostora z žrebom.

Z izbranimi ponudniki se sklene najemna pogodba najkasneje v petnajstih (15) dneh. Če ponudniki ne sklenejo pogodbe v tem roku, lahko najemodajalec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni.

G. ODDAJA PONUDB IN VLOG

Ponudniki pošljejo ponudbe ter vloge priporočeno po pošti ali prinesejo osebno v zapečateni pisemski ovojnici na naslov: **Razvojna agencija Kozjansko, Ulica skladateljev Ipavcev 17, 3230 Šentjur**. Vloge morajo prispeti na naslov **Razvojne agencije Kozjansko, neglede na način pošiljanja, do 13. 1. 2023 do 14:00**.

Ponudba oziroma vloga morata biti oddani v skladu z razpisno dokumentacijo in sicer ustrezno opremljeno v zaprti ovojnici. Razpisni dokumentaciji je priložen obrazec pravilne opreme ovojnice, ki ga izpolnjenega v skladu z navodili nalepite na sprednjo stran ovojnice (glej opremo ovojnice v razpisni dokumentaciji: Oprema ovojnice). Vse ponudbe oziroma vloge, ki bodo nepravilno označene oziroma bodo oddane na naslov Razvojne agencije Kozjansko kasneje od razpisanega datuma in ure, bodo zavržene in neodprte vrnjene pošiljatelju.

Odpiranje ponudb oziroma vlog bo v ponedeljek, 16. 1. 2023 ob. 10.00 uri. Odpiranje ne bo javno. V skladu z 6. in 7. odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1), (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18) v javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.



RAZVOJNA AGENCIJA
KOZJANSKO

ljudje. znanje. razvoj.



OBČINA ŠENTJUR



PODJETNIŠKI INKUBATOR GORICA PRI SLIVNICI

H. KRAJ IN ČAS, KJER LAHKO ZAINTERESIRANI DVIĞNEJO RAZPISNO DOKUMENTACIJO

Razpisna dokumentacija je na voljo na spletnih straneh Razvojne agencije Kozjansko: <http://www.ra-kozjansko.si> in Občine Šentjur: www.sentjur.si. Vlagatelji jo lahko prevzamejo v glavni pisarni Razvojne agencije Kozjansko, Ulica skladateljev Ipavcev 17, 3230 Šentjur, v času uradnih ur. Razpisna dokumentacija se lahko posreduje tudi po elektronski pošti, če na e-mail: info@ra-kozjansko.si posredujete vlogo za dvig razpisne dokumentacije.

I. INFORMACIJE O JAVNEM ZBIRANJU PONUDB IN JAVNEM RAZPISU

Vse dodatne informacije dobite na Razvojni agenciji Kozjansko v času uradnih ur (od ponedeljka do petka od 8.00–15.00 ure), oziroma po e-pošti: info@ra-kozjansko.si ali po telefonu št. (03) 747 13 07. Ogled prostorov je mogoč v sredo, 4. 1. 2023, od 15.00 do 16.30.

RAZVOJNA AGENCIJA KOZJANSKO
Jure Raztočnik, l.r.
direktor

Priloga:

- Tlorisi poslovnih prostorov (pritličje, nadstropje, mansarda)