



RAZVOJNA AGENCIJA  
KOZJANSKO  
ljudje. znanje. razvoj.



OBČINA ŠENTJUR



Datum: 26. 9. 2024

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 IN PODJETNIŠKEM INKUBATORJU ŠENTJUR

### A. PREDMET ODDAJE V NAJEM IN VIŠINA NAJEMNINE – PODJETNIŠKI INKUBATOR AUREA GORICA PRI SLIVNICI

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](http://www.sentjur.si) od 26. 9. 2024 do 18. 10. 2024. 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:



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,  
TURIZEM IN ŠPORT



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ



## 1. PRITLIČJE

### 1.1. POSLOVNI PROSTOR, v skupni izmeri 41,25 m<sup>2</sup>

Poslovna prostora št. P-15 in P-16, ki se oddajata kot celota. Izhodiščna najemnina za poslovni prostor je 6,00 EUR/m<sup>2</sup> 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 opravlja 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.

### PREDMET ODDAJE V NAJEM IN VIŠINA NAJEMNINE – PODJETNIŠKI INKUBATOR ŠENTJUR

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 in uporabi poslovnih prostorov, št. 014-0004/2015 z dne 28. 12. 2015 ter aneksov, aneks št. 1 z dne 27. 12. 2016 s katerim je upravljalnica prevzela upravljanje poslovnih prostorov v objektu na naslovu Mestni trg 2, Šentjur, kjer deluje OE Podjetniški inkubator Šentjur in aneks št. 2 z dne 29.12.2017, s katerim so bili upravljalci predani poslovni prostori in oprema v objektu na naslovu Mestni trg 2, Šentjur kot sredstva dana v upravljanje.

Javna objava za javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v OE Podjetniški inkubator Šentjur je objavljena na spletnih straneh Razvojne agencije Kozjansko: <http://www.ra-kozjansko.si> in na spletni strani Občine Šentjur: [www.sentjur.si](http://www.sentjur.si) od 26. 9. 2024 do 18. 10. 2024. Razvojna agencija Kozjansko, Ulica skladateljev Ipavcev 17, 3230 Šentjur oddaja v najem poslovni prostor v OE Podjetniški inkubator Šentjur, Mestni trg 2, 3230 Šentjur, na parceli št. 598/3, k.o. 1138 Šentjur pri Celju. V naravi je to poslovni prostor:





## **1. PISARNIŠKI PROSTOR NAMENJEN STORITVENIM DEJAVNOSTIM V OE PODJETNIŠKI INKUBATOR ŠENTJUR, Mestni trg 2, 3230 Šentjur**

### 1.1. PISARNA 106, v izmeri 30,55 m<sup>2</sup>

Poslovni prostor št. 106. Izhodiščna najemnina za poslovni prostor je 8,00 EUR/m<sup>2</sup> brez DDV/mesec, kar znaša 244,40 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	3
4.	STOL PISARNIŠKI	kos	5
5.	OMARA PISARNIŠKA	kos	8
7.	STOJEČI OBEŠALNIK	kos	1
8.	KOŠ ZA PAPIR – SMETI	kos	3
9.	KOŠ ZA DEŽNIKE	kos	1

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

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.

### **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 v Podjetniškem inkubatorju AUREA Gorica pri Slivnici se odda podjetjem, ki so v Poslovni register Slovenije vpisana manj kot 5 let (pogoj ne velja za najem prostorov v Podjetniškem inkubatorju Šentjur), 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 dolžnik 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 in Podjetniški inkubator Šentjur,
- 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 in Podjetniški inkubator Šentjur.

MERILO	št. točk
<b>starost podjetja ob oddaji ponudbe</b>	<b>30</b>
podjetje v ustanavljanju oz. starost podjetja do 1 leta	30
starost podjetja od 1 – 3 let	20
starost podjetja nad 3 let	10
<b>sedež podjetja***</b>	<b>20</b>
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

#### E. PONUDBA

Ponudniki predložijo obrazec Ponudba za najem poslovnih prostorov v Podjetniškem inkubatorju AUREA s prilogami, obrazec je del razpisne dokumentacije javnega zbiranja 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, ne glede na način pošiljanja, do 18. 10. 2024 do 14:00**.





**RAZVOJNA AGENCIJA  
KOZJANSKO**  
ljudje. znanje. razvoj.



OBČINA ŠENTJUR



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, 21. 10. 2024 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.

#### H. KRAJ IN ČAS, KJER LAHKO ZAINTERESIRANI DVIGNEJO RAZPISNO DOKUMENTACIJO

Razpisna dokumentacija je na voljo na spletnih straneh Razvojne agencije Kozjansko: <http://www.ra-kozjansko.si> in Občine Šentjur: [www.sentjur.si](http://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](mailto:info@ra-kozjansko.si) posredujete vlogo za dvig razpisne dokumentacije.

#### 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](mailto:info@ra-kozjansko.si) ali po telefonu št. (03) 747 13 07. Ogled prostorov je mogoč po predhodni najavi.

RAZVOJNA AGENCIJA KOZJANSKO  
Jure Raztočnik, l.r.  
direktor

Priloga:

- Tlorisi poslovnih prostorov (pritličje, nadstropje, mansarda)



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,  
TURIZEM IN ŠPORT**



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ