

Mestna občina Velenje na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18) ter Sklepa o načrtu pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Velenje za leto 2018 (Uradni vestnik MOV, št. 28/17 in 4/18) objavlja naslednji

JAVNI RAZPIS
za prodajo nepremičnin
z namenom spodbujanja podjetništva v Mestni občini Velenje v letu 2018

I. PRODAJALEC

Mestna občina Velenje, Titov trg 1, 3320 Velenje (v nadaljevanju MOV).

II. PREDMET PRODAJE, NAMEN IN IZKLICNA CENA

Predmet javnega razpisa je prodaja zemljišča v Razširitvi poslovne cone Stara Vas II. faza, ki je v lasti Mestne občine Velenje, z namenom spodbujanja novih investicij za ustvarjanje novih delovnih mest na območju Mestne občine Velenje.

Roki in pogoji v tem razpisu so vezani na roke MOV in njeno prijavo v okviru Dogovora za razvoj regije in Smernic za pripravo vlog za neposredne potrditve Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo (št. 012-7/2018/193, november 2018), v okviru katerega bo izvedena Razširitev poslovne cone Stara Vas II. faza – komunalno opremljanje. Predviden zaključek operacije je 31. 10. 2019. *V kolikor se bo zaključek operacije zamaknil, se bodo zamaknili tudi roki iz tega razpisa.*

Prodajajo se naslednje enote:

- **enota 1**, ki predstavlja dele nepremičnin z ID znakom parcela 964 782, parcela 964 773/5 in parcela 964 783/32, v skupni velikosti približno 4.400 m²,
- **enota 2**, ki predstavlja dele nepremičnin z ID znakom parcela 964 781, parcela 964 782, parcela 964 779, parcela 964 780 in parcela 964 773/5, v skupni velikosti približno 2.100 m² in
- **enota 3**, ki predstavlja del nepremičnine z ID znakom parcela 964 768/7, velikosti približno 1.050 m².

Na enoti 2 poteka vod toplovoda, zato se kupec zaveže istočasno z nakupom podeliti služnost za izgradnjo, obratovanje in vzdrževanje le-tega.

Iz zemljiške knjige izhaja, da je na nepremičninah z ID znakom parcela 964 773/5, parcela 964 783/32 in parcela 964 768/7 vknjižena služnostna pravica peš hoje, voženj ter ostalih nujnih posegov glede gradnje, vzdrževanja in popravil elektroenergetskega objekta »transformatorska postaja in kablovodi 0,4-20KV s kabelsko kanalizacijo« v korist Elektro Celje d.d. (ID omejitve 18164725), služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi vozili v korist TVK, d.o.o. (ID omejitve 19165903), na nepremičninah z ID znakom parcela 964 773/5 in parcela 964 768/7 vknjižena služnostna pravica izgradnje, uporabe in vzdrževanja kanalizacije v korist TVK, d.o.o. (ID omejitve 19165902), na nepremičnini z ID znakom parcela 964 768/7 pa še služnostna pravica peš hoje, voženj ter ostalih nujnih posegov glede gradnje komunalne infrastrukture (vključno z energetske in telekomunikacijske infrastrukture), obratovanja, vzdrževanja in nadzora komunalne infrastrukture (vključno z energetske in telekomunikacijske infrastrukture) v korist Mestne občine Velenje (ID omejitve 17570708), služnostna pravica obratovanja, nadzora, rekonstrukcije in vzdrževanja ter hoje in vožnje z vsemi vozili v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine z ID znakom 994 *361 (ID omejitve 17601897), služnostna pravica graditve elektronskega komunikacijskega omrežja, postavitve in obratovanja elektronskega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture za potrebe njihovega obratovanja in vzdrževanja, odstranjevanja naravnih ovir pri graditvi, postavitvi, obratovanju in vzdrževanju elektronskega komunikacijskega omrežja v korist Telemach, d.o.o. (ID omejitve 19106017) ter služnostna pravica izgradnje, uporabe in vzdrževanja vodovoda, elektrovida in toplovoda v korist TVK, d.o.o. (ID omejitve 19165901).

V teku je parcelacija vseh nepremičnin skladno z grafično prilogo (PRILOGA 1). Zaradi navedenega so v tem razpisu navedene **približne** površine posameznih enot, dokončna površina enot bo znana po pravnomočnosti parcelacije, takrat bo znana tudi končna cena.

Izhodiščna cena znaša **41,00 EUR/m²** (brez DDV). Cena je določena na podlagi dopolnitve cenitvenega poročila št. C-1503.2.17, ki ga je dne 2. 11. 2018 izdelal stalni sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke Anton Apat, univ. dipl. inž. grad.

III. POGOJI ZA SODELOVANJE

1. Splošni pogoji:

1. Na javni razpis **se lahko prijavijo** samostojni podjetniki posamezniki in enotna mikro, mala in srednje velika podjetja, ki izpolnjujejo pogoje v skladu z zakonodajo o gospodarskih družbah in drugimi veljavnimi predpisi s tega področja (v nadaljevanju: podjetje).
Po tem razpisu kategorijo mikro, malih in srednje velikih podjetij (MSP) sestavljajo podjetja, ki zaposlujejo manj kot 250 oseb ter imajo letnim prometom, ki ne presega 50 milijonov EUR, in/ali letna bilančna vsota ne presega 43 milijonov EUR.
2. Ponudnik je dolžan vplačati varščino za resnost ponudbe v višini 10% vrednosti posamezne enote (18.040,00 EUR za enoto 1, 8.610,00 EUR za enoto 2 in 4.305,00 EUR za enoto 3) na podračun EZR Mestne občine Velenje, št. SI56 0133 3010 0018 411 z obveznim sklicem na št. SI00 20104-12012018, koda namena OTHR, do roka za oddajo ponudbe. Izbranemu ponudniku bo varščina všteta v kupnino. Ostalim ponudnikom bo varščina vrnjena v roku 30 dni po izboru najugodnejšega ponudnika. Znesek varščine se v nobenem primeru ne obrestuje.
3. Izbrani ponudnik mora skleniti prodajno pogodbo v roku 15 dni po prejemu pisnega obvestila o izbiri, v nasprotnem primeru se šteje, da je od nakupa odstopil. V tem primeru zapade varščina v korist prodajalca.
4. Po dokončnosti parcelacije mora izbrani ponudnik v roku 15 dni skleniti aneks k prodajni pogodbi, v katerem bo opredeljen ID znak kupljene enote, natančna kvadratura kupljene enote in končna cena.
5. Plačilo celotne kupnine v petnajstih (15) dneh po izstavitvi računa je bistvena sestavina prodajne pogodbe.
6. Izhodiščna cena ne vsebuje nobenih davščin in prispevkov. Kupec bo poleg ponujene kupnine dolžan plačati še DDV, stroške notarske overitve podpisa prodajalca ter stroške vknjižbe lastninske pravice v zemljiški knjigi, poleg tega pa tudi komunalni prispevek, ki se plača pred izdajo gradbenega dovoljenja.

Na razpis se ne morejo prijaviti podjetja:

1. ki so v stečajnem postopku, postopku prenehanja, postopku prisilne poravnave ali likvidacije v skladu z Zakonom o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (v nadaljevanju: ZFPPIPP);
2. ki so kapitalsko neustrezna, kar pomeni, da je izguba tekočega leta skupaj s prenesenimi izgubami dosegla polovico osnovnega kapitala družbe;
3. ki nimajo pravočasno in v celoti izpolnjenih pogodbenih obveznosti do MOV iz predhodnih javnih razpisov, če so na njih sodelovala;
4. ki so dolgoročno plačilno nesposobna, skladno s tretjim odstavkom 14. člena ZFPPIPP;
5. ki so na seznamu subjektov, za katera v razmerju do MOV veljajo omejitve poslovanja po Zakonu o integriteti in preprečevanju korupcije;
6. ki imajo zapadle, neplačane obveznosti iz naslova davkov, prispevkov in drugih obveznih dajatev;
7. ki imajo zapadle, neplačane obveznosti do MOV;
8. v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov,
9. ki opravljajo izključno storitveno dejavnost.

2. Posebni pogoji in določila:

Podjetja morajo izpolnjevati naslednje posebne pogoje:

- Posamezno podjetje lahko kupi le eno enoto zemljišča.

- Podjetje mora priložiti pismo o nameri (z navedbo investitorja in nazivom poslovne cone, na kateri enoti ima namen širiti dejavnost in predvideno površino njegove poslovne dejavnosti).
- Do prijave so upravičena podjetja katerih cilj je zagotavljanje novih delovnih mest. V izbirni postopek se bodo uvrstila podjetja, ki bodo v Razširitvi poslovne cone Stara vas II. faza zagotovila nova delovna mesta, in sicer v enoti 1: 14 delovnih mest, v enoti 2: 4 delovna mesta ter v enoti 3: 2 delovni mesti.
- Podjetje mora priložiti idejni projekt za gradnjo poslovnega objekta skladno z veljavnim Pravilnikom o projektni dokumentaciji in skladno z veljavnim Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Stara vas – zahod (Tehnološki park).
- Podjetje bo moralo najkasneje 2 leti po zaključku operacije iz drugega odstavka II. razdelka tega razpisa (predvidoma do 31. 10. 2021) zgraditi objekt s potrebno infrastrukturo za zagon dejavnosti (70% zasedenost), pridobiti uporabno dovoljenje ter zagotoviti nova delovna mesta.
- 70% zasedenost zemljišča (pri presojanju zasedenosti se upoštevajo opremljene uporabne površine, namenjene podjetniški dejavnosti (objekti, parkirišče, ki priteče objektom, ne pa tudi ceste, pločniki, parki, zelenice ipd.). Upoštevajo se tudi morebitni servisni prostori, ki morajo biti v vlogi oz. grafičnem prikazu ustrezno označeni).
- Podjetje bo moralo v novozgrajeni poslovni objekt preseliti svoj sedež.
- Prijavitelj bo moral ohraniti investicijo in novonastala delovna mesta vsaj še pet let po zaključku operacije (predvidoma do 31. 10. 2024)

Za nova delovna mesta štejejo tista, ki so bila ustanovljena po 1. 1. 2018. Število novo ustvarjenih delovnih mest že ustanovljenih podjetij se meri kot absolutna razlika med povprečnim številom zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju pred oddajo vloge (podatek AJPES na dan 1. 1. 2018) in povprečnim številom zaposlenih na podlagi delovnih ur predvidoma na dan 31. 10. 2021 (dve leti po zaključku operacije)).

Izhodiščno vrednost povprečnega števila zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju prijavitelj izkaže z izpisom iz registra (AJPES).

MOV si pridržuje pravico, da po odpiranju ponudb opravi pogajanja z vsemi podjetji, ki izpolnjujejo razpisane pogoje, z namenom, da se v Razširitev poslovne cone Stara vas II. faza privabi čim več investitorjev in da se zemljišče čim bolj racionalno zapolni. Predmet pogajanj bo izključno lokacija zemljišča za nakup. Prednost izbire ima podjetje, ki na podlagi meril doseže najvišje število točk.

V primeru, da podjetje ne bo pravočasno pričelo z gradnjo in posledično ne bo sposobno v roku izpolniti pogoja 70% zasedenosti zemljišča in zahtevanih novih delovnih mest, ima Mestna občina Velenje pravico odkupiti predmetno enoto po enaki ceni, kot jo je prodala, torej 41,00 EUR/m² (brez DDV). Odkupna pravica je bistvena sestavina prodajne pogodbe.

Poleg navedenega je MOV upravičena do pogodbene kazni, in sicer:

- če podjetje ne zagotovi 70% zasedenosti zemljišča najkasneje v 2 letih po zaključku operacije ali investicije ne ohrani vsaj še pet let po zaključku operacije, je dolžno plačati 20 % vrednosti nepremičnine po ceni 41,00 EUR/m²;
- če podjetje ne zagotovi zahtevanih novih delovnih mest na posamezni enoti zemljišča najkasneje v 2 letih po zaključku operacije oziroma delovnih mest ne ohrani vsaj še pet let po zaključku operacije je dolžno plačati 15.000,00 EUR za vsako delovno mesto, ki manjka do izpolnitve spodnje meje (14, 4 oziroma 2).

MOV si pridržuje pravico, da ne zaračuna pogodbene kazni, v kolikor se ugotovi, da je znotraj Razširitve poslovne cone Stara vas II. faza zagotovljena zadostna zasedenost zemljišča ter je ustvarjenih dovolj novih delovnih mest za izkaz teh kriterijev napram Ministrstvu za gospodarski razvoj in tehnologijo ter občini oziroma v kolikor isto ministrstvo presodi, da pogodbeni kazni ni utemeljena.

Izpolnitev zgoraj navedenih posebnih pogojev preverja komisija.

VI. MERILA ZA IZBOR

Vse formalno popolne vloge, ki bodo izpolnjevale pogoje za kandidiranje in bodo skladne z namenom javnega razpisa, bo ocenila komisija za izvedbo postopka prodaje nepremičnin na osnovi naslednjih meril:

- 1. kriterij »Presežek novih delovnih mest nad pogojenim številom (14,4,oz.2)« (možnih 30 točk)
- 2. kriterij »Faktor izrabe stavbe glede na delovna mesta« (možnih 20 točk)
- 3. kriterij »Presežek izrabe zemljišča nad 70%« (možnih 30 točk)
- 4. kriterij »Dodana vrednost na delavca v preteklem poslovnem letu« (možnih 20 točk)

Možno je dobiti največ 100 točk.

1. kriterij »Presežek novih delovnih mest nad pogojenim številom delovnih mest (14,4,oz.2)«

- presežek 1-2 delovni mesti 10 točk
- presežek 3-5 delovnih mest 20 točk
- presežek nad 5 delovnih mest 30 točk

2. kriterij »Faktor izrabe stavbe glede na delovna mesta«

Faktor izrabe stavbe se izračuna na sledeči način:

- št. delovnih mest/bruto etažna površina.

Bruto etažna površina je skupna površina tlorisa etaže po zunanem obodu nosilne konstrukcije.

Možno je dobiti največ 20 točk.

Minimalno število točk, ki jih ponudnik pridobi je 5 točk.

Podjetje, ki bo imelo največji faktor izrabe stavbe, prejme 20 točk.

Podjetje, ki bo imelo najnižji faktor izrabe stavbe, prejme 5 točk.

Preostala podjetja prejmejo število točk, ki se izračuna po naslednji formuli:

$$VFI = 5 + 15 * \frac{F - F_{min}}{F_{max} - F_{min}}$$

VFI – število točk za faktor izrabe stavbe (na dve decimalni mesti)

F – ponujen faktor izrabe stavbe

F_{max} – najvišji faktor izrabe stavbe izmed vseh prejetih ponudb

F_{min} – najnižji faktor izrabe stavbe izmed vseh prejetih ponudb

3. kriterij »Presežek izrabe zemljišča nad zahtevanimi 70%«

- presežek do 10% 10 točk
- presežek od 10%-20% 20 točk
- presežek nad 20% 30 točk

4. kriterij »Dodana vrednost na delavca v preteklem poslovnem letu«

- do 40.000,00 EUR 5 točk

- od 40.000,00 EUR do 50.000,00 EUR 10 točk
- nad 50.000,00 EUR 20 točk

Doseganje meril se bo po zaključku projekta oziroma pogodbe o sofinanciranju ponovno preverjalo.

Kriterij faktor izrabe stavbe glede na delovna mesta in presežek izrabe zemljišča nad 70% po izgradnji na podlagi projekta izvedenih del (PID) ne sme odstopati več kot - 15 %.

VII. RAZPISNI ROK IN NAČIN PRIJAVE

Vloge morajo biti prejete do 21. 12. 2018 do 9. ure na naslov: Mestna občina Velenje – vložišče, Titov trg 1, 3320 Velenje, v zaprti kuverti in opremljena z oznako: »**NE ODPIRAJ – VLOGA - Javni razpis za prodajo nepremičnin z namenom spodbujanja podjetništva v Mestni občini Velenje v letu 2018**« in s polnim nazivom in naslovom pošiljatelja na sprednji strani.

Vloga mora biti izpolnjena na obrazcih, ki so sestavni del razpisne dokumentacije oziroma mora vsebovati vse obvezne priloge in podatke, dokazilo o plačilu varščine ter podpisano izjavo ponudnika, da se strinja z vsemi pogoji razpisa ter da ponudba velja še 90 dni od dneva odpiranja ponudb. Vse obrazce razpisne dokumentacije podpiše in žigosa zakoniti zastopnik podjetja. MOV lahko od podjetja zahteva tudi dodatno dokumentacijo s katero dokazuje posamezna dejstva oziroma izjave iz vloge.

Vsi podatki iz vloge so javni, razen tisti, ki jih podjetje posebej označi kot poslovno skrivnost. Kot poslovno skrivnost lahko podjetje označi posamezen podatek oziroma del vloge ter navede zakaj to predstavlja poslovno skrivnost. Poslovna skrivnost se ne more nanašati na celotno vlogo in na podatke potrebne za oceno vloge po merilih javnega razpisa.

VIII. ODPIRANJE, OBRAVNAVANJE VLOG IN OBVEŠČANJE O IZIDU RAZPISA

Javno odpiranje prispelih vlog bo izvedla komisija dne 21. 12. 2018 ob 11. uri v prostorih Urada za okolje in prostor, v sejni sobi UUP (107/1) v prvem nadstropju MOV. Titov trg 1, Velenje.

Vloga je pravočasna, če prispe v vložišče Mestne občine Velenje do 21. 12. 2018 do 9. ure.

Vloga, ki ne bo prispela pravočasno, se kot prepozna zavrže.

Nepravilno označena kuverta bo neodprta vrnjena pošiljatelju.

Nepopolna vloga ali vloga, ki ne izpolnjuje pogojev iz razpisa, se kot neustrezna zavrne.

Komisija bo obravnavala vse pravočasne, popolne in ustrezne vloge ter po potrebi opravila pogajanja, kot je podrobneje opredeljeno s posebnimi pogoji in določili, ter tako opravila izbor najugodnejšega ponudnika za posamezno enoto zemljišča. Komisija bo vse ponudnike obvestila o izboru v roku 30 dni po odpiranju ponudb.

Rezultati razpisa so informacije javnega značaja in se lahko objavljajo.

Prodajalec na podlagi tega zbiranja ponudb ni zavezan k sklenitvi pogodbe o prodaji nepremičnin z najugodnejšim ponudnikom oziroma lahko začeti postopek do sklenitve pogodbe ustavi. V tem primeru se vplačana varščina vrne ponudniku v roku 15 dni po ustavitvi postopka.

IX. RAZPISNA DOKUMENTACIJA:

Razpisna dokumentacija vsebuje: besedilo javnega razpisa in razpisne obrazce z navodili prijaviteljem za izdelavo vloge.

Razpisna dokumentacija je od dneva objave javnega razpisa do izteka prijavnega roka dosegljiva na spletni strani Mestne občine Velenje: <http://www.velenje.si> (**priložnosti /razpisi**) ali pa jo lahko v tem roku zainteresirani dvignejo v času uradnih ur na naslovu: Mestna občina Velenje – vložišče (kletni prostori, soba št. 10), Titov trg 1, 3320 Velenje.

Dodatne informacije v zvezi z javnim razpisom so na voljo vsak delovni dan na Uradu za okolje in prostor MOV na tel. 03/8961-670 Lipnik Bojan ali po elektronski pošti: bojan.lipnik@velenje.si.

župan Mestne občine Velenje
Bojan KONTIČ

