



OBČINA POLZELA

Malteška cesta 28 | 3313 Polzela
s www.polzela.si | e obcina.polzela@polzela.si
id za ddv SI27768228 | m 1357603
t 03 703 32 00

OBČINA POLZELA

Malteška cesta 28

3313 Polzela

Matična številka: 1357603000

Davčna številka: SI 27768228

Številka: 4300-0001/2023-2

Datum: 27. 6. 2023

Občina Polzela, Malteška cesta 28, 3313 Polzela na podlagi določb 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (*Uradni list RS, št. 11/18, z vsemi poznejšimi dopolnitvami in spremembami*) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (*Uradni list RS, št. 31/18, z vsemi poznejšimi dopolnitvami in spremembami*) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PODELITEV STAVBNE PRAVICE

na zemljiščih parcelnih števil
246/459, 246/461, 246/464, vse k. o. Polzela 992.

Vabimo vas, da oddate ponudbo.

I. PREDMET JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Predmet javnega zbiranja ponudb je podelitev stavbne pravice za upravljanje in vzdrževanje PC Ločica. Parkirišče je trenutno v upravljanju in vzdrževanju občine. Na parkirišču so nameščene tudi električne polnilne postaje, ki so na voljo za brezplačno polnjenje električnih avtomobilov. Zaradi naraščajočih stroškov upravljanja in vzdrževanja je namen oddati parkirišče s celotno infrastrukturo v upravljanje zasebniku, ki je pripravljen prevzeti celotne stroške, ki nastajajo pri obratovanju parkirišča, in občini plačevati mesečno oz. letno nadomestilo za podeljeno stavbno pravico. V zameno lahko zasebnik trži parkirišče in infrastrukturo ter si s tem krije stroške upravljanja, vzdrževanja in druge poslovne izdatke.

Parkirišče obsega:

- 68 parkirnih mest za avtomobile,
- 2 parkirni mesti za invalide,
- 5 parkirnih mest za avtodome,
- 10 parkirnih mest za motorje,
- pokrito kolesarnico,
- 3 električne polnilnice.

Stavbna pravica se podeljuje za obdobje 15 let. Stavbna pravica, ki je predmet pogodbe, pomeni pravico imetnika stavbne pravice, da ima v lasti zgradbo nad nepremičnino za čas ustanovljene stavbne pravice.

Ponudnik se zavezuje, da bo:

- prevzel celovito upravljanje in razpolaganje s kapacitetami parkirišča,
- prevzel stroške vzdrževanja in upravljanja infrastrukture,
- vzpostavil čiščenje površin,
- prevzel stroške zavarovanja,
- vodil obračunavanje parkirnin in drugih storitev,
- izvajal nadzor nad plačevanjem parkirnine,
- vzpostavil sistem za plačljivo polnjenje električnih avtomobilov,
- preučil možnosti postavitve sončne elektrarne na obstoječem nadstrešku,
- preučil možnosti postavitve hitrih polnilnic,
- izvajal promocijo parkirišča PC Ločica za avtodome,
- pripravil celotno strategijo delovanja parkirišča PC Ločica,
- usklajeval vse nameravane projekte z naročnikom.

Naročnik mora ponudniku omogočiti:

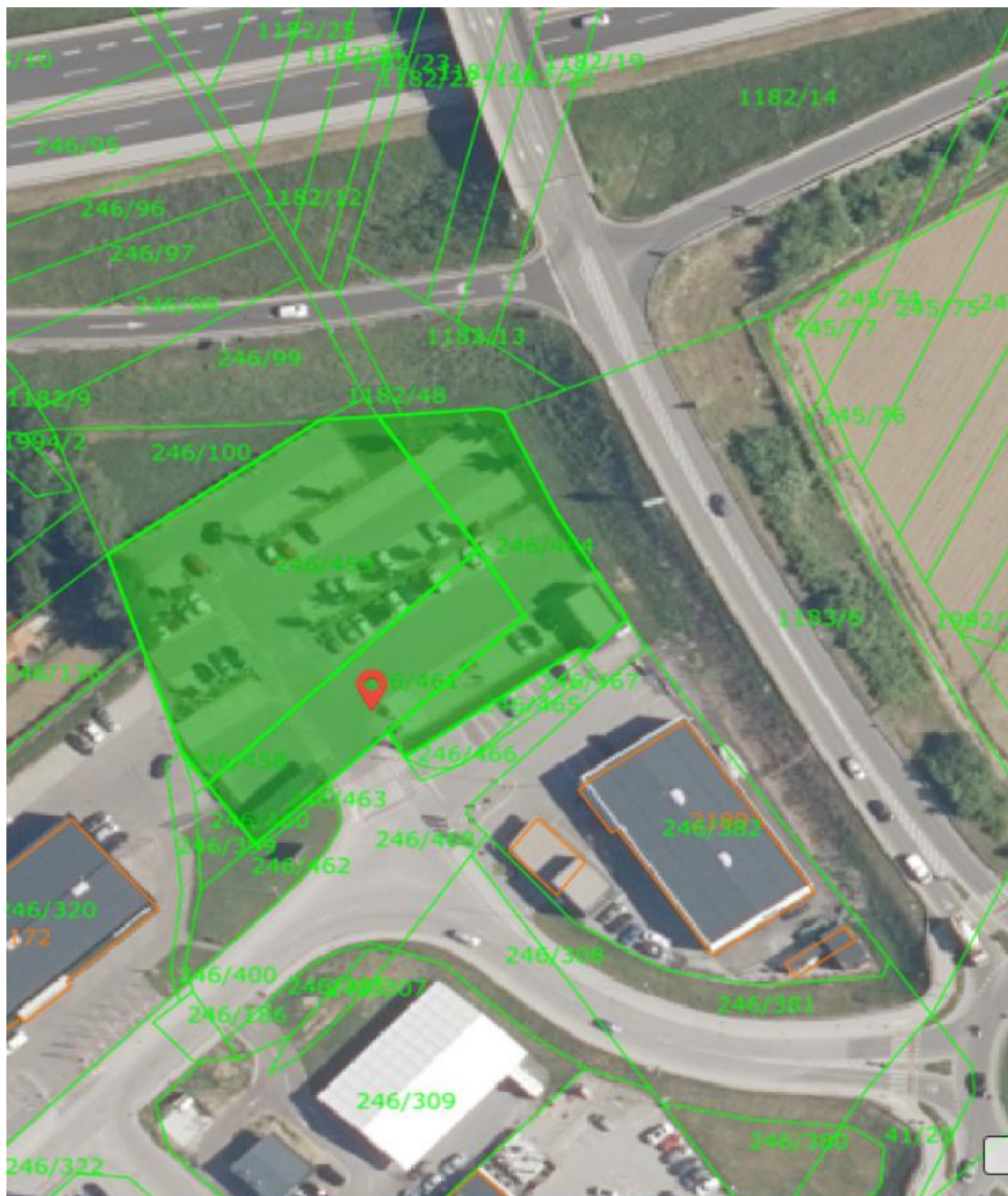
- izvajanje investicijskih projektov, ki so potrebni za delovanje in razvoj objekta,
- postavitve nadstrešnice za zaščito motornih koles (povezava z obstoječim nadstreškom),
- izvajanje projektov OVE na območju PC Ločica,
- postavitve morebitnih hranilnikov energije za nemoteno oskrbo z energijo,
- postavitev premičnih kontejnerjev...

II. OPIS NEPREMIČNIN

Predmet podelitve stavbne pravice so nepremičnine, in sicer parcele na parkirišču PC Ločica.

Nepremičnine, na katerih se podeljuje stavbna pravica:

- 246/459,
- 246/461,
- 246/464, vse k. o. Polzela 992.



III. VRSTA PRAVNEGA POSLA

Vrsta pravnega posla, ki je predmet javnega zbiranja ponudb, je pogodba, s katero Občina Polzela kot lastnica zemljišč ustanovi stavbno pravico v korist izbranega ponudnika, ki pridobi stavbno pravico za izgradnjo sončne elektrarne na novi nadstrešnici obstoječega parkirišča ter postavitve hitrih avtoelektričnih polnilnic za osebna vozila in avtobuse na zemljiščih, opredeljenih pod prejšnjo točko.

IV. MERILO

Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je ekonomsko najugodnejša ponudba.

Pri izbiri ponudnika se morajo upoštevati naslednja merila po padajočem zaporedju njihove pomembnosti:

Uporabljena merila	Največje možno število točk
A = ponujena višina nadomestila za podeljeno stavbno pravico	60 točk
B = reference ponudnika pri podobnih projektih	20 točk
C = krajši terminski načrt realizacije projekta	10 točk
D = enkratno plačilo nadomestila za izročitev stavbne pravice	10 točk

A) Ponujena višina nadomestila za podeljeno stavbno pravico (max. 60 točk)

Ponudnik, ki bo ponudil najvišje nadomestilo za podeljeno stavbno pravico v EUR brez DDV, zaokroženo na dve decimalni mesti natančno, bo po tem podmerilu prejel najvišje število točk. Druge ponudbe po tem merilu prejmejo sorazmerno nižje število točk glede na ponujeno vrednost nadomestila za podeljeno stavbno pravico, po formuli:

$$\begin{array}{l} \text{Št. točk na podlagi merila} \\ \text{»ponujena višina nadomestila za podeljeno stavbno pravico v EUR brez DDV«} \end{array} = \frac{\begin{array}{l} \text{ponudnikova ponujena višina} \\ \text{nadomestila za podeljeno stavbno} \\ \text{pravico v EUR brez DDV} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{najvišja ponujena višina nadomestila} \\ \text{za podeljeno stavbno pravico v EUR} \\ \text{brez DDV} \end{array}} \times 60 \text{ točk}$$

Ponudniki ponujeno višino nadomestila za podeljeno stavbno pravico v EUR brez DDV vnesejo na obrazec OBR – ponudba.

B) Reference ponudnika pri podobnih projektih (max. 20 točk)

Ponudnik prejme pri predmetnem merilu dodatne točke za vsako dodatno izkazano referenco, in sicer:

- referenca, iz katere je razvidno, da je ponudnik izvedel in financiral izgradnjo sončne elektrarne: 10 točk;

- referenca, iz katere je razvidno, da je ponudnik izvedel postavitve hitre električne polnilnice za vozila: 10 točk.

Ponudniki predložijo referenčna potrdila na lastnem obrazcu. Občina Polzela si pridržuje pravico, da zahteva dodatna dokazila oz. preveri resničnost navedb.

C) Krajši terminski načrt realizacije projekta (max. 10 točk)

Ponudnik, ki bo ponudil najkrajši terminski načrt realizacije projekta, bo po tem podmerilu prejel najvišje število točk. Druge ponudbe po tem merilu prejmejo sorazmerno nižje število točk glede na ponujen terminski načrt realizacije projekta, po formuli:

$$\frac{\text{Št. točk na podlagi merila »ponujen terminski načrt realizacije projekta v dnevih«}}{\text{najkrajši terminski načrt realizacije projekta v dnevih}} = \frac{\text{ponujen terminski načrt realizacije projekta v dnevih}}{\text{najkrajši terminski načrt realizacije projekta v dnevih}} \times 10 \text{ točk}$$

Ponudniki predložijo pripravljen terminski načrt realizacije projekta na lastnem obrazcu. Terminski načrt mora biti prikazan v dnevih. Kot začetni datum terminskega načrta se šteje datum podpisa pogodbe. Kot končni datum realizacije projekta se šteje datum postavitve sončne elektrarne.

D) Plačilo nadomestila za izročitev podeljene stavbne pravice (max. 10 točk)

Ponudnik, ki bo ponudil enkratno izplačilo nadomestila za izročitev podeljene stavbne pravice za dobo 15 let, bo po tem podmerilu prejel najvišje število točk, kar pomeni 10 točk.

Ponudniki predložijo pripravljen finančni načrt izplačila višine nadomestila za izročitev stavbne pravice na lastnem obrazcu.

Stavbna pravica se bo podelila ponudniku, ki bo oddal popolno ponudbo in prejel najvišje število točk po zgoraj navedenih merilih. Občina Polzela si pridržuje pravico po prejemu ponudb s ponudniki opraviiti pogajanja z namenom doseganja višjega nadomestila za podeljeno stavbno pravico.

V. POGOJI ZA UDELEŽBO V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Ponudbe morajo biti v celoti pripravljene v skladu z zahtevami tega javnega poziva. Ponudbo lahko odda vsaka domača ali tuja, pravna ali fizična oseba, ki izpolnjuje zakonske pogoje za pridobitev stavbne pravice na nepremičnini v Republiki Sloveniji. Izpolnjevanje teh pogojev naj preveri vsak ponudnik zase. Oddana ponudba mora biti veljavna najmanj 90 dni.

Skladno z 51. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

Kot povezane osebe, omenjene v 51. členu ZSPDSLS-1, 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 oz. partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oz. 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.

Ponudnik mora v ponudbi predložiti Program izvedbe projekta in finančni načrt, iz katerega so razvidni vsi stroški in prihodki izvedbe projekta ter viri financiranja za pokritje predvidenih stroškov. Program izvedbe projekta in finančni načrt morata vsebovati najmanj opredelitev glede višine investicije (po ključnih postavkah), opis investicije (idejna zasnova), podatke glede višine nadomestila za podeljeno stavbno pravico, oceno stroškov rednega oz. tekočega vzdrževanja, načrt posodabljanja, oceno stroškov obratovanja, vse navedeno, vezano na obdobje trajanja stavbne pravice. Poleg tega mora kandidat v prijavi opisati svoje znanje in izkušnje z realizacijo podobnih projektov.

DOKAZILO 1: Lastni obrazec ponudnika: Program dela in finančni načrt.

Ponudnik mora v ponudbi predložiti terminski načrt realizacije projekta, ki ne sme biti daljši od 24 mesecev od podpisa pogodbe, s katero se ustanovi stavbna pravica.

DOKAZILO 2: Lastni obrazec ponudnika: Terminski načrt.

DOKAZILO 3: Načrt finančnega načrta izplačila nadomestila za izročitev – podeljene stavbne pravice.

VI. IZHODIŠČNA VREDNOST

Izhodiščna vrednost nadomestila za stavbno pravico znaša 37.900 EUR za obdobje 15 let. Izhodiščna vrednost ne vključuje DDV, ki se obračuna po stopnji 22 %. Ponudbe ponudnikov, ki bodo ponudili nižjo vrednost letnega nadomestila, ne bodo sprejete.

VII. ZEMLJIŠKOKNJIZNO DOVOLILO

Za nastanek stavbne pravice se poleg veljavnega zavezovalnega pravnega posla, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti stavbno pravico, zahteva tudi razpolagalni pravni posel, in sicer v obliki zemljiškoknjžnega dovolila in vpisa v zemljiško knjigo.

Zemljiškoknjžna dovolila za vpis stavbne pravice na nepremičninah v zemljiško knjigo bo Občina Polzela izdala po pravnomočnosti sklepa o izboru najugodnejše ponudbe in podpisu pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice.

VIII. VARŠČINA

Zainteresirani ponudniki (razen neposredni oz. posredni proračunski uporabniki) morajo za resnost ponudbe do vključno **3. 8. 2023 do 12. ure** predložiti varščino v višini 3500 EUR, in sicer z nakazilom na transakcijski račun SI56 01373-0100004520 (pri Banki Slovenija) in original potrdilo priložiti k ponudbi.

Plačana varščina brez DDV se uspelemu ponudniku vračuna v ceno nadomestila za stavbno pravico oz. spremeni v finančno zavarovanje za korektno izpolnjevanje pogodbenih obveznosti, neuspelim pa bo vrnjena brez obresti v roku 30 dni.

Če uspeli ponudnik ne podpiše pogodbe v 30 dneh po prejemu obvestila o izbiri, varščina v celoti zapade. Vsak ponudnik mora k ponudbi predložiti potrdilo o plačani varščini.

IX. NAČIN ODDAJE PONUDBE IN ROK ZA ODDAJO

Ponudbe s prilogami oz. dokazili pošljejo ponudniki PRIPOROČENO ali PRINESEJO OSEBNO v zapečateni pisemski ovojnici na naslov: OBČINA POLZELA, Malteška cesta 28, 3313 Polzela, z obvezno oznako na ovojnici »NE ODPIRAJ – PONUDBA STAVBNA PRAVICA PC Ločica«, na zadnji strani ovojnice mora biti obvezno naveden naziv in naslov ponudnika.

Rok za oddajo ponudb je do vključno dne **4. 8. 2023 do 10. ure**.

Upoštevane bodo vse ponudbe, ki bodo prispele v roku, navedenem v objavi o javnem zbiranju ponudb v razpisni dokumentaciji.

Nepravočasne ponudbe ne bodo upoštevane in bodo zapečatene vrnjene ponudnikom.

Ponudnik, ki je oddal ponudbo, ki vsebuje vse sestavine ponudbe, vendar ima pomanjkljivo dokumentacijo, mora ponudbo dopolniti (to ne velja za predložitev varščine). Rok za dopolnitev ponudb je 3 dni od prejema poziva za dopolnitev. Dopolnitev ponudbe ni dopustna glede meril in pogojev za udeležbo.

Strokovna komisija bo ocenila le ponudbe, ki bodo popolne.

Ponudba in vsi dokumenti v zvezi s ponudbo morajo biti v slovenskem jeziku.

X. POSEBNE DOLOČBE O POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Ponudbe, prispele po razpisnem roku, in nedopustne ponudbe bodo izločene ter se jih ne bo obravnavalo.

Če komisija med ponudniki, ki so pravočasno oddali ponudbo, prejme več najugodnejših ponudb, lahko komisija:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe,
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja ali
- opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicno ceno določi ceno, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

Občina Polzela lahko kadar koli ustavi začetni postopek do sklenitve pravnega posla brez vsakršne odškodninske odgovornosti.

XI. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

- Javno odpiranje ponudb bo potekalo dne 4. 8. 2023 ob 11. uri na naslovu OBČINA POLZELA, Malteška cesta 28, 3313 Polzela.
- Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati s pooblastilom ponudnika.
- Če se na dan odpiranja zaradi nepredvidenega razloga komisija ne more sestati, se določi novi dan odpiranja ponudb, ki bo objavljen na spletni strani občine.
- Pravočasno prispele ponudbe bo obravnavala komisija za odpiranje ponudb, ki bo vse ponudnike obvestila o izboru oz. nadaljevanju postopka v roku 30 dni.
- Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika so opredeljena v tem dokumentu.

XII. ROK VELJAVNOSTI PONUDBE

Rok vezanosti na dano ponudbo je najmanj 90 dni od dneva oddaje ponudbe.

XIII. JAVNA OBJAVA

Javna objava za javno zbiranje ponudb za podelitev stavbne pravice je objavljena na spletni strani Občine Polzela in v Polzelanu, poročevalcu Občine Polzela.

XIV. INFORMACIJE

Dodatne informacije o pogojih javnega zbiranja ponudb, podatke o nepremičninah in informacije o ogledu nepremičnin zainteresirani dobijo po elektronski pošti: arijana.kufner@polzela.si ali po telefonu 03 703 32 09 v času uradnih ur, kontaktna oseba Arijana Kufner.

Polzela, 27. 6. 2023

Občina Polzela

JOŽE KUŽNIK, župan

I. PODATKI O PONUDNIKU**PONUDBNIK**

 PODJETJE

 NASLOV

 DAVČNA ŠT.

KONTAKTNA OSEBA ZA OBVEŠČANJE

 IME IN PRIIMEK

 E-POŠTA

 TELEFON

II. PONUJENA VIŠINA NADOMESTILA ZA PODELJENO STAVBNO PRAVICO

NAZIV POSTAVKE	Enota	A Količina	B Vrednost za enoto V EUR brez DDV	C = A x B Skupna ponujena vrednost postavke v EUR brez DDV
A) Ponujena višina nadomestila za podeljeno stavbno pravico	leto	15		
SKUPNA PONUJENA VREDNOST v EUR brez DDV				
DDV (%)				
Skupna ponujena VREDNOST v EUR z DDV				

III. IZJAVA O IZPOLNJEVANJU POGOJEV ZA UDELEŽBO:

Predmetna izjava o izpolnjevanju pogojev za udeležbo predstavlja lastno izjavo gospodarskega subjekta, da zanj niso podani razlogi za izključitev ter da izpolnjuje pogoje za udeležbo.

Podpisani zakoniti oz. pooblaščen zastopnik gospodarskega subjekta potrjujem, da zgoraj navedeni gospodarski subjekt izpolnjuje vse pogoje za udeležbo v zvezi z oddajo ponudbe za predmeten javni razpis za podelitev stavbne pravice na zemljiščih parcelnih števil 246/459, 246/461, 246/464, vse k. o. Polzela 992.

Priloge ponudbe:

- 1. Program dela in finančni načrt**
- 2. Terminski načrt**
- 3. Načrt finančnega načrta izplačila nadomestila za podeljeno stavbno pravico**
- 4. Izjava banke**
- 5. Potrdilo o plačani varščini**

Datum: _____

Podpis ponudnika:

OBR – IZJAVA BANKE

Naziv banke:

Naziv ponudnika:

IZJAVA BANKE

(v nadaljevanju »banka«) potrjuje, da je seznanjena z namero družbe (v nadaljevanju »ponudnik«), da predloži ponudbo na javni razpis za podelitev stavbne pravice na zemljiščih parcelnih številk 246/459, 246/461, 246/464, vse k. o. Polzela 992, ki ga je objavila Občina Polzela.

Banka potrjuje, da je kandidat, skladno z njeno poslovno politiko in pravili banke, kreditno sposoben pridobiti posojilo v višini najmanj EUR in da je s kandidatom, če ta pridobi predmeten posel, pripravljena sodelovati tako, da mu odobri posojilo v znesku, ki ne bo manjši od EUR, oz. da glede na banki razpoložljive podatke banka potrjuje, da kandidat razpolaga z lastnimi finančnimi sredstvi ali depoziti, potrebnimi za realizacijo projekta v znesku, ki ni manjši od EUR.

Banka izjavo podaja na podlagi ocene kreditne in finančne sposobnosti kandidata.

Veljavnost zavezujoče izjave banke: najmanj 60 dni od dneva izdaje.

Datum:

Podpis odgovorne osebe in žig: