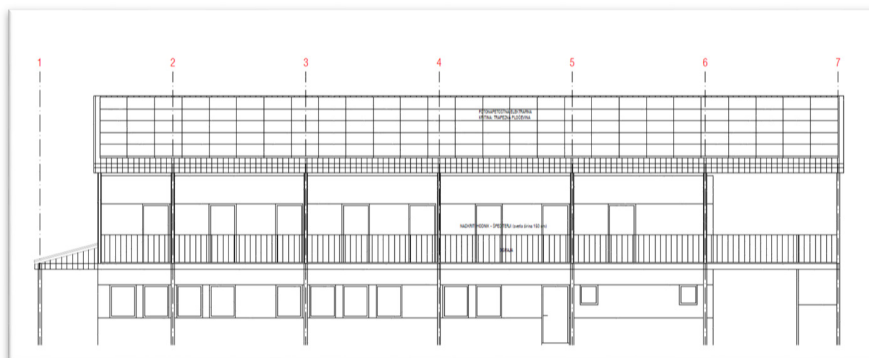
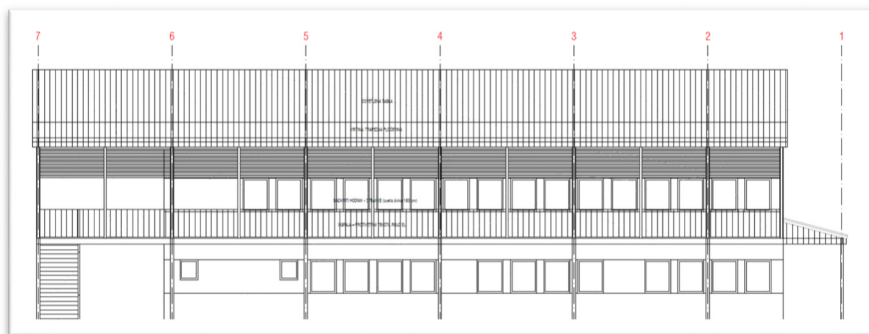
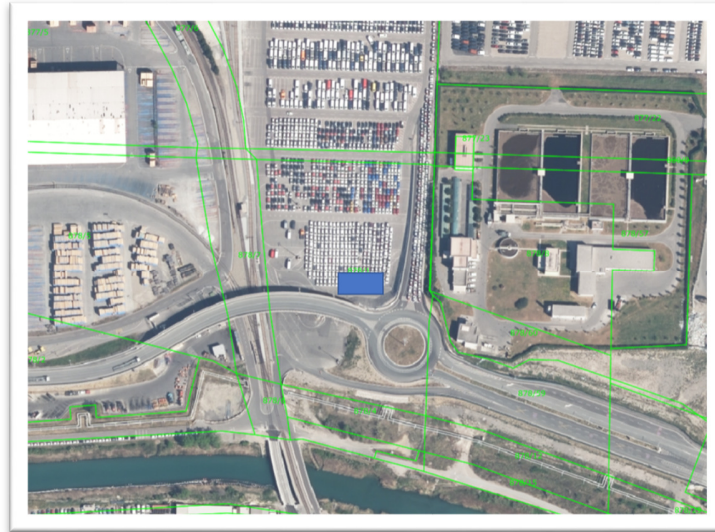
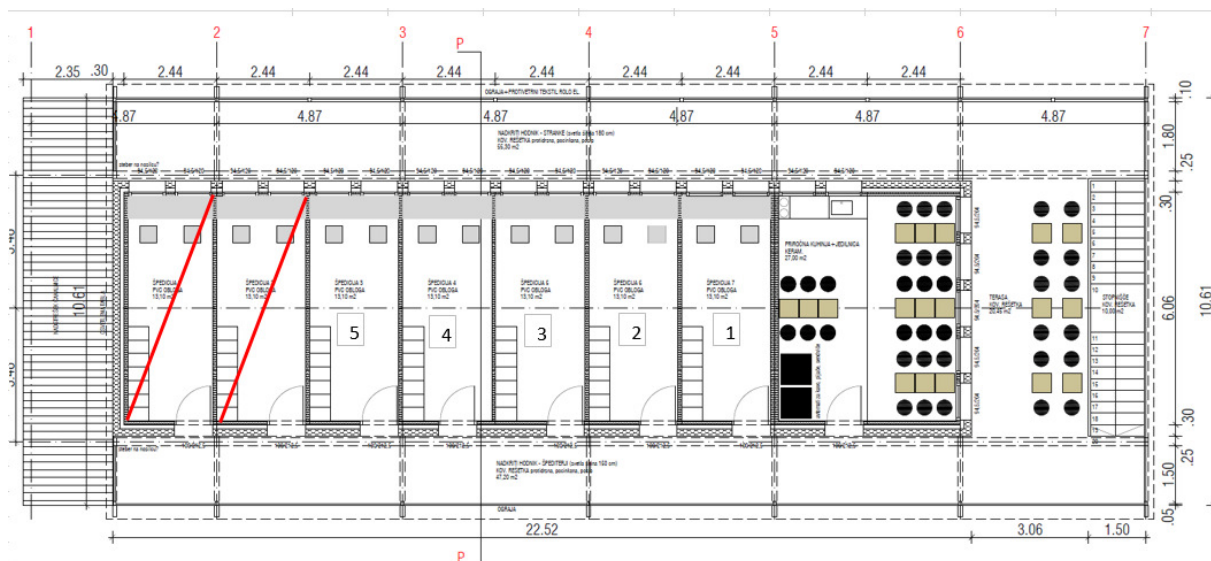


VABILO K ODDAJI ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAJEM PISARN V OBJEKTU DISPEČERSKI CENTER PC TA ZA POTREBE ŠPEDITERSKE DEJAVNOSTI NA KAMIONSKEM SEGMENTU





1. Ime in sedež lastnika nepremičnin

Družba Luka Koper, pristaniški in logistični sistem, d.d., Vojkovo nabrežje 38, 6501 Koper, matična številka 5144353000 (v nadaljevanju razpisovalec) je v fazi izgradnje objekta dispečerski center za potrebe Profitnega centra terminala avtomobilov na parceli K.o. 2594 Ankaran št. 878/1 (stavba še nima ID znaka). Znotraj predmetnega objekta bo na razpolago 5 pisarn za opravljanje špediterske dejavnosti na kamionskem segmentu. Objekt bo zaključen in pripravljen za vselitev okvirno v začetku februarja 2023.

Lokacija izgrajenega dispečerskega centra bo omogočala prevoznikom direkten vstop/izstop iz pristanišča brez postanka pri pisarnah špediterjev izven pristanišča (urejanje dokumentacije pred vstopom oz. pred izstopom), kar predstavlja bistveno krajši čas zadrževanja tovornjaka v pristanišču in tveganja peš hoje voznikov po pristanišču iz naslova urejanja dokumentacije.

Glede na cilj preusmeritve tovornjakov čim dlje od mestnega jedra na Serminsko območje, ki je oddaljeno od pisarn špediterjev, ki so povečini locirane vzdolž Ankaranske ceste, bo ponujena rešitev omogočila optimizacijo procesov tako znotraj, kot zunaj pristanišča. Z umestitvijo špediterjev, ki izvajajo večino kamionskih manipulacij vozil za potrebe PC TA v dispečerski center, se vsa dokumentacija uredi na enem mestu in s tem se razbremeni notranji promet v pristanišču, poveča prometna varnost in delno razbremeni okolje.

2. Opis predmeta razpisa

Predmet razpisa je oddaja v najem petih pisarn za potrebe špediterske dejavnosti na kamionskem segmentu v 1. nadstropju objekta Dispečerski center na parceli K.o. 2594 Ankaran št. 878/1 s pripadajočimi parkirnimi mesti.

Objekt je pravokotne oblike, kovinske izvedbe. Nadstropje objekta je dostopno po nadkritej zunanji enoramni jekleni stopnišču s podestom. Stopnišče funkcionalno povezano z nadkritim zunanji hodnikom za špediterje vzdolž celotne južne fasade objekta, preko le-tega so dostopni ločeni vhodi v 5 špediterskih pisarn. Vsaka od njih je na severni strani opremljena z okenci za poslovanje s strankami, ki so dostopne preko nadkritega zunanjega hodnika za stranke, ki poteka vzdolž celotne severne fasade objekta.

Predmet najema:

- 5 opremljenih pisarn v površini cca 13,1 m²/pisarna v prvem nadstropju objekta s souporabo skupnih sanitarij in zunanje terase za potrebe voznikov.
- Pripadajoča parkirna mesta so na severnem delu objekta dispečerski center. Vsaki pisarni pripada le 1 parkirno mesto.

Pisarna:

- Površina cca 13,1 m²
- Oprema (pisalne mize, pisarniške omare)
- Ogrevanje in hlajenje zagotovljeno preko Split sistema kompaktne izvedbe
- Ločen vhod za posamezno pisarno in urejena izdajna okna za potrebe poslovanja.

Prostori niso opremljeni z alarmnim in video-nadzornim sistemom.

Parkirno mesto:

- Parkirno mesto dimenziji cca. 6 x 2,5 m

Izvedba kakršnih koli posegov v najetih prostorih ni dovoljena brez predhodnega soglasja razpisovalca. Najemnik bo moral razpisovalcu v času trajanja najema zagotoviti vstop v prostore iz naslova pregleda stanja prostorov, izvedbe inventur, ipd.. ob prisotnosti predstavnika najemnika seveda s predhodnim obvestilom.

V primeru, da bodo pisarne zaključene v fazi predmetnega razpisa bo možna izvedba ogleda pisarn po predhodnem dogovoru.

3. Izhodiščno nadomestilo

a) Najem pisarne v 1.nadstropju

Izhodiščna najemnina za najem pisarne s pripadajočim parkirnim mestom in souporabo sanitarij in terase znaša 370 Eur/mesec (320 Eur/pisarna, 50 Eur/parkirišče).

Zgoraj naveden znesek ne vsebuje pripadajočega DDV-ja oz. morebitnih drugih davkov in dajatev v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi in predstavlja izhodiščno najemnino v fazi razpisa.

Ponudnik bo pogodbeno določeno najemnino za najem pisarne in parkirnega mesta plačal mesečno v enkratnem znesku skupaj, na podlagi izstavljenega računa. Plačilo mesečnega zneska najemnine za najem pisarniških prostorov s parkirišči predstavlja bistveno sestavino pogodbe. V primeru, da pridobitelj ne poravna najemnine na določen način, se lahko pogodba šteje za razdrto.

Poleg najema je ponudnik dolžan ločeno kriti sledeče stroške:

- Za priključitev optične povezave v višini 50,00 EUR (enkratni strošek) in stroške v višini 25,00 EUR/mesečno za vzdrževalnino optičnega vlakna
- Stroške ponudnika internetnih storitev (sklene ločeno pogodbo s ponudnikom T-2)
- Stroške zakonsko predpisanih obveznosti vezanih na predmet najema
- Pripadajoči delež nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oz. drugega nadomestila skladno s takrat veljavno zakonodajo
- Glede odvoza odpadkov mora najemnik skleniti pogodbo z Luka Koper Inpo d.o.o.
- Stroške čiščenja skupnih zunanjih površin v pripadajočem deležu 6,6% na pisarno (storitev naroča PC TA)
- Stroške čiščenja in vzdrževanja skupnih sanitarij s pripadajočim materialom v deležu 20% vrednosti prejetega računa za izvedeno storitev, ki jo naroča razpisovalec.
- Stroške rednega in izrednega vzdrževanja predmeta najema (strošek investicijskega vzdrževanja nosi – razpisovalec). Glede načina izvedbe se najemnik uskladi s predstavnikom razpisovalca (izvede sam popravilo oz. popravilo v domeni razpisovalca).
- Čiščenje pisarniških prostorov je v domeni najemnika (možnost sklenitve pogodbe z obstoječim izvajalcem na območju pristanišča).

Cena najema iz te pogodbe se bo letno korigirala na podlagi letne stopnje inflacije, objavljene s strani Statističnega urada Republike Slovenije v obliki indeksa cen življenjskih potrebščin. Za potrebe uskladitve cene najema se uporablja pozitivna vrednost indeksa cen življenjskih potrebščin v obliki povprečje leta glede na povprečje preteklega leta. Uskladitev cene najema se izvede ob podaljšanju najemnega razmerja to je s sklenitvijo dodatka k pogodbi in se uporablja za celo naslednje leto.

Razpisovalec bo z izbranimi ponudniki sklenil najemne pogodbe za obdobje največ 12 mesecev, z možnostjo podaljšanja.

Pisarne bodo dodeljene na osnovi najvišjega pridobljenega števila točk, točkovalo se bo višino ponujene najemnine in število naročenih nakladov/razkladov vozil s tovornjakov v letu 2022 družbi Luki Koper d.d..

Ponudniki morajo ponuditi čim višje nadomestilo za najem pisarniškega prostora s parkirnim mestom, vendar najmanj v višini izhodiščnega nadomestila. Pisarne bodo oddane 5 ponudnikom z doseženim najvišjim številom točk.

V primeru, da več ponudnikov s popolnimi ponudbami doseže enako število točk za predmet najema in vsi ne morajo biti izbrani zaradi omejenega števila pisarn, se z njimi izvedejo pogajanja.

Pisarna št. 1 bo oddana ponudniku z najvišjim številom točk, oddaja ostalih pisarn sledi v enakem redosledu.

4. Pogoji za podajo zavezujočih ponudb ter izbor najugodnejšega ponudnika:

- Pri dajanju ponudb lahko sodelujejo domače in tuje fizične ter pravne osebe, skladno s predpisi, veljavnimi v Republiki Sloveniji.
- Pogoj za oddajo ponudbe je, da ponudnik izvaja špeditersko dejavnost v povezavi s pretovorom vozil znotraj pristanišča in naroča storitev naklada/razklada vozil s tovarnjakov. V kolikor ponudnik ne bo izkazal delovanja na področju pretovora vozil bo izločen iz razpisa.
- Posamezna ponudnik lahko najame največ 1 pisarno z enim parkirnim mestom.
- Pisne ponudbe morajo biti sestavljene v slovenskem jeziku in morajo vsebovati:
 - točne podatke o ponudniku (firma oziroma ime in priimek, sedež oziroma naslov, matična številka oziroma EMŠO, ID št. za DDV oziroma davčna številka, kontaktna oseba, telefonska številka, naslov elektronske pošte kontaktne osebe),
 - imeti priložen izpisek iz sodnega registra za pravno osebo, ki odda ponudbo,
 - predmet ponudbe,
 - ponujeno ceno v EUR,
 - podatek o številu naročenih in pretovorjenih vozil s tovarnjaki – za leto 2022
 - bančno potrdilo o plačani varščini.
- Ponudbe morajo biti veljavne do vključno 3 mesece od datuma za oddajo ponudb.
- V primeru ne oddaje vseh pisarn, bo razpisovalec ponudil neoddane pisarne ostalim špediterjem z dejavnostjo naročanja naklada in razklada vozil s tovarnjaki, ki bi najeli več kot 1 pisarno po pogojih najema, ki so jih dosegli v prvem krogu (v primeru več interesentov se izbere tistega z najvišjo ponujeno najemnino v prvem krogu).
- V primeru, ne oddaje pisarn najemnikom iz prvega kroga, bo razpisovalec pozval tudi ponudnike, ki v fazi oddaje ponudb niso dostavili ustreznih dokazil o dejavnosti pretovora vozil v pristanišču (Luka Koper d.d.) oz. druge ponudnike, ki opravljajo svojo dejavnost v pristanišču. Izhodiščna cena enaka kot v prvem krogu, izbor na osnovi najvišje ponudbe.
- Razpisovalec ni dolžan skleniti pogodbe z nobenim od ponudnikov; razpisovalec ponudnikom v nobenem primeru ni dolžan povrniti stroškov, povezanih s pripravo in podajo ponudbe, ali plačati kakršne koli odškodnine ali nadomestila v primeru nesprejetja ponudbe.
- Razpisovalec si pridržuje pravico izvedbe pogajanj oz. dodatnih pogajanj v kateri koli fazi razpisa.
- Vsi drugi pogoji najema bodo dogovorjeni z najemno pogodbo.

Pisne ponudbe, ki jih mora podpisati ponudnik oziroma njegov zakoniti zastopnik in morajo biti pripravljene skladno s pogoji tega vabila ter vsebovati vsa zahtevana dokazila, morajo biti dostavljene v zaprti pisemski ovojnici, na hrbtni strani katere mora biti naveden tudi poln naslov ponudnika, **do vključno 27.01.2023 do 12. ure** na naslov: Luka Koper d.d., Vojkovo nabrežje 38, 6501 Koper, z jasno razvidnim pripisom: »**Najem pisarn Dispečerski center PC TA – ne**

odpiraj!«. Upoštevane bodo samo popolne ter pravočasno prejete ponudbe. Ponudbe je do navedenega datuma mogoče oddati tudi osebno na ekspeditu v upravni stavbi Luke Koper d.d., na naslovu Vojkovo nabrežje 38, 6501 Koper.

Zainteresirani imajo možnost pridobitve vseh dodatnih informacij vsak delovni dan in možnost ogleda nepremičnin po predhodnem dogovoru. Kontakt: Mitja Korva, telefon št. (05) 6656516, e-pošta: mitja.korva@luka-kp.si, Tea Boškin, telefon (05)6656642, e-pošta: tea.boskin@luka-kp.si.

5. Varščina

Za resnost ponudbe mora ponudnik vplačati varščino v višini 1.000,00 EUR, in sicer na transakcijski račun IBAN: SI56 1010 0000 0001 935, odprt pri Banki Intesa Sanpaolo d.d., z obvezno navedbo namena: »Varščina za najem pisarn dispečerski center PC TA«.

Bančno dokazilo o plačani varščini za resnost ponudbe mora biti priloženo ponudbi.

Varščina, ki jo vplačajo ponudniki za izkazovanje resnosti svoje ponudbe se:

- izbranim ponudnikom za najem nepremičnin *ne vrača*, temveč se uporabi kot varščina za čas trajanja najema oz. se vračuna v prvo najemnino;
- neizbranim ponudnikom, se varščina *ne-obrestovana vrne* na njihove transakcijske račune v roku 15. dni od izbire najugodnejših ponudnikov;
- izbranim ponudnikom, ki iz neopravičljivih razlogov ne bi sklenili najemne pogodbe v roku v skladu s predmetnim pozivom, se varščina ne vrača oziroma se varščina zadrži.

6. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

Merili za izbiro najugodnejših ponudnikov sta ponujena neto višina najemnine na mesec brez pripadajočega DDV oz. morebitnih drugih davkov in dajatev v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi ter plačilni pogoji in količina naročenih nakladov in razkladov vozil iz tovornjakov v letu 2022 družbi Luki Koper d.d.. Na osnovi navedenih meril bo izvedeno točkovanje ponudnikov. S ponudniki, ki so dosegli najvišje število točk bodo sklenjene najemne pogodbe. V primeru enakega števila točk bodo izvedena še dodatna pogajanja glede najemnine.

Komisija bo pravočasno prejete ponudbe, ki bodo izpolnjevale razpisne pogoje, razvrstila ob upoštevanju postavljenega merila za izbiro najugodnejšega ponudnika.

7. Postopek odpiranja ponudb

Odpiranje ponudb ne bo javno.

Ponudbe bodo komisjsko odprte. Nepravočasnih, formalno nepopolnih in nepravilnih ponudb Komisija ne bo upoštevala. V primeru, da bo Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba ni popolna v delu, ki bistveno ne odstopa od pogojev predmetnega vabila, bo ponudnik pozvan na dopolnitev. Rok za dopolnitev ponudbe bo 3 dni od prejema poziva za dopolnitev.

Ponudnik ni upravičen do povračila stroškov za pripravo ponudbe.

Razpisovalec bo najkasneje do 06.02.2023 pregledal ponudbe in opravil morebitne pogovore in pogajanja z najugodnejšimi ponudniki. Nadalje bo v 15 delovnih dneh obvestil vse ponudnike o izidu tega javnega vabila; ponudniki bodo o tem, ali je bila njihova ponudba najugodnejša, obveščeni pisno po pošti; obvestilo najugodnejšim ponudnikom ni izjava razpisovalca o tem, da to ponudbo sprejema, če to ni v njem izrecno zapisano; kriterija za izbor najugodnejšega ponudnika bosta ponujena cena za najem pisarne in parkirišča ter količina naročenih nakladov in razkladov vozil iz tovornjakov v letu 2022 Luki Koper d.d..

Neizbranim ponudnikom bo povrnjena neobrestovana varščina v roku 15 dni od prejema obvestila.

Razpisovalec lahko podaljša skrajni rok pregleda ponudb in izvedbe morebitnih pogovorov, vendar mora o temu obvestiti vse ponudnike, ki so oddali popolne ponudbe.

Izbrani ponudniki morajo praviloma v 45 dneh od obvestila, da so izbrani, z razpisovalcem skleniti najemno pogodbo; pogodba bo sklenjena po načelu videno-najeto.

8. Negativna pogodbeni klavzula

Luka Koper d.d. lahko kadarkoli ustavi postopek oddaje v najem »VABILO K ODDAJI ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAJEM PISARN V OBJEKTU DISPEČERSKI CENTER PC TA ZA POTREBE ŠPEDITERSKE DEJAVNOSTI NA KAMIONSKEM SEGMENTU«, pri čemer ponudnikom vrne varščino, nakazano v postopku prijave na predmetni razpis.

Obveznost Luke Koper d.d. skleniti pogodbo o najemu z najugodnejšimi ponudniki je izključena, četudi ponudnik izpolnjuje vse razpisne pogoje.

Luka Koper d.d. si pridržuje pravico, da ne izbere nobenega ponudnika, ne da bi za to morala navajati razloge.

Koper dne, 18.01.2023

Luka Koper, d.d.