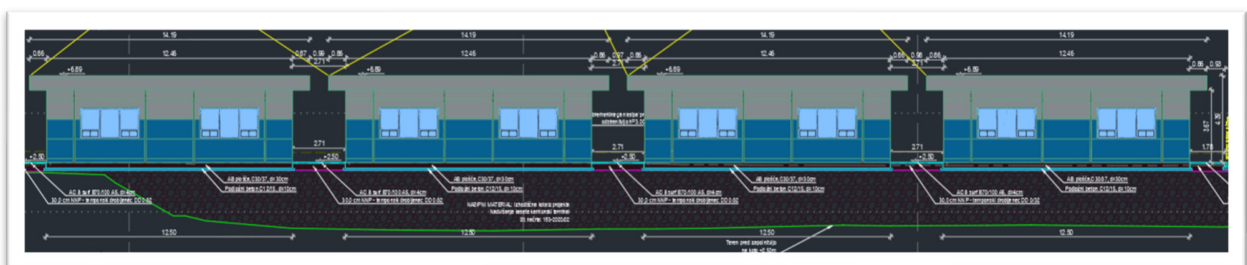
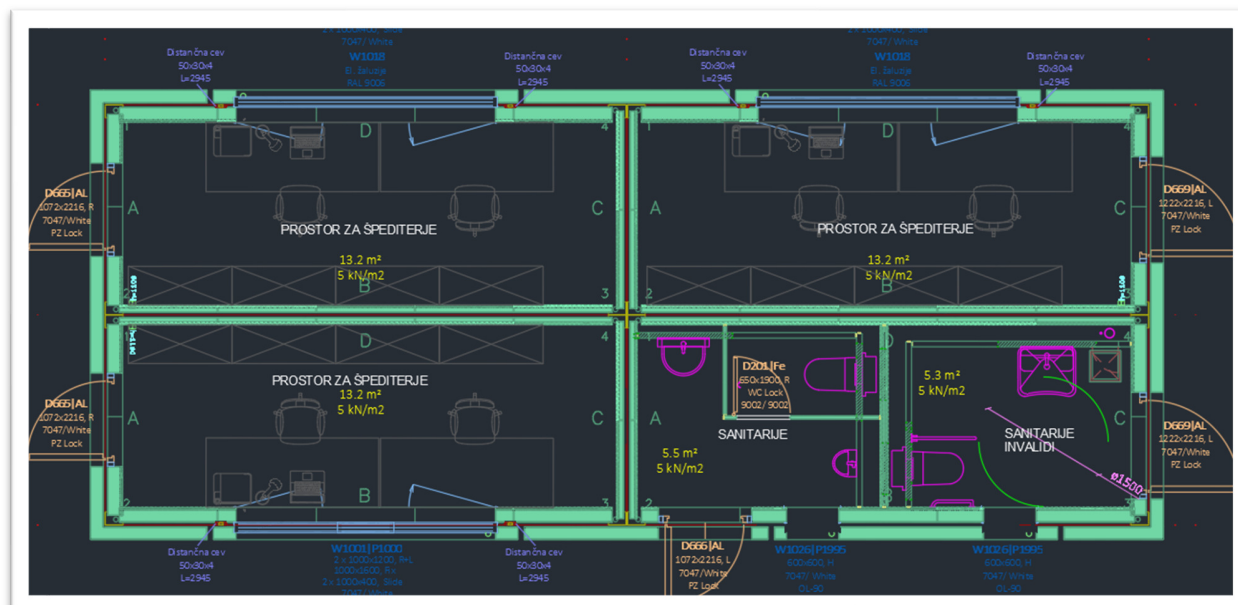


**VABILO K ODDAJI ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAJEM
PISARN NA OBMOČJU ZNUNANJEGA KAMIONSKEGA
TERMINALA SERMIN ZA POTREBE ŠPEDITERSKE
DEJAVNOSTI – 2 PROSTI PISARNI**







1. Ime in sedež lastnika nepremičnin, ki so predmet oddaje

Družba Luka Koper, pristaniški in logistični sistem, d.d., Vojkovo nabrežje 38, 6501 Koper, matična številka 5144353000 (v nadaljevanju: Luka Koper, d.d. ali razpisovalec) je lastnik objekta Zunanji kamionski terminal Sermin (v nadaljevanju ZKT), ki leži na nepremičninah s parc. št. 799/27, 799/28, 799/31, 799/35, 799/46, 799/62, 799/63, 799/68, 799/69, 799/72, 799/81, 878/49, 878/51, 878/52, 888/16, 888/26, 888/27, 888/28, 888/30, 888/31, 889/6 in 890/2, vse k.o. Ankaran (stavbe še nimajo ID znaka). V neposredni so na razpolago dve pisarni za opravljanje špeditorske dejavnosti.

Lokacija izgrajenega ZKT Sermin omogoča prevoznikom vstop/izstop v/iz pristanišča preko Serminskega vhoda.

Z namenom olajšanja poslovanja in pohitritve postopkov je Luka Koper d.d., v neposredni bližini postavila kontejnersko zložbo sestavljeno iz 15 pisarniških zabojnikov in sanitarnega zabojnika namenjeno špediterjem. **V sklopu predmetne zložbe so na razpolago še 2 pisarni (št. 12, 14) s pripadajočimi parkirnimi mesti.**

2. Opis predmeta razpisa

Predmet odprtega razpisa je oddaja v najem dveh pisarn (Št. 12,14) za potrebe špeditorske dejavnosti v neposredni bližini ZKT Sermin, in sicer na nepremičninah s parc. št. 799/27, 799/62 in 890/2, vse k.o. Ankaran s pripadajočimi parkirnimi mesti in ekološkim otokom.

Na razpolago je 40 parkirnih mest od katerih je del namenjen uporabnikom pisarniških zabojnikov, del pa namenjen uporabnikom električnih vozil in uporabnikom poštnih nabiralnikov.

Kontejnersko zložbo sestavljajo 4 sklopi / 4 zabojnikov. Zabojniki so opremljeni s sekundarno streho z napuščem. Vsaka enota je opremljena z okenci za poslovanje s strankami. Zložbo sestavlja še sanitarni zabojnik, ki je namenjen najemnikom pisarn. Sanitarije niso namenjene ostalim uporabnikom ZKT (niso javne sanitarije).

Predmet najema:

- 2 opremljeni pisarne v površini cca 13,2 m²/na pisarno, ki se nahajajo v pritličju, s souporabo skupnih sanitarij, (št. 12, 14)
- pripadajoča parkirna mesta, ki se nahajajo na vzhodni strani kontejnerske zložbe ob ZKT Sermin. Vsaki pisarni pripadata 2 parkirni mesti,
- posamezen ponudnik lahko najame samo 1 pisarno,
- pisarn ni mogoče med seboj povezovati oz. izvajati notranjih prebojev oz. komunikacijskih poti.

Pisarna:

- površina cca 13,2 m²
- oprema (pisalne mize, predalniki, pisarniški stoli, pisarniške omare, klima naprava, rekuperacijska naprava, itd.),
- ogrevanje in hlajenje zagotovljeno preko Split klimatske naprave kompaktne izvedbe,
- vsaka pisarna ima ločen vhod in izdajni okni za potrebe poslovanja,
- za dostop do internetnih storitev, je na lokaciji pisarn možen priklop preko optičnega omrežja z izbiro enega od spodaj naštetih operaterjev:
 - Telekom Slovenije, d.d.
 - T-2 d.o.o.
 - SoftNET informacijske infrastrukture d.o.o.
 - Stelkom, telekomunikacije in storitve, d.o.o.

Pisarne in sanitarije niso opremljene z alarmnim ali video-nadzornim sistemom ter niso priklopljene na VNC (Varnostno nadzorni center). Varovanje objektov ni zagotovljeno, v primeru potrebe po varovanju, mora najemnik sam zagotoviti varovanje.

Parkirni mesti:

- 2x Parkirno mesto velikosti cca. 5 x 2,5 m (dodeljeno mesto bo ustrezno označeno)

Izvedba kakršnih koli posegov na/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.. seveda ob predhodnem obvestilu in ob prisotnosti predstavnika najemnika.

Ogled pisarn je možen na osnovi predhodnega dogovora.

Elektro instalacije in TK instalacije so izvedene združeno za posamezne sklope pisarn, zato so v nekaterih pisarnah nameščene TK omare in El. Omare, do katerih mora biti omogočen dostop.

3. Izhodiščna najemnina

a) Najem pisarne

Izhodiščna najemnina za najem pisarne s pripadajočima 2 parkirnima mestoma in souporabo sanitarij znaša **350,00 Eur/mesec (280,00 Eur/pisarna/mesec in 35,00 Eur na parkirno mesto/mesec).**

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 dveh parkirnih mest ter souporabo sanitarij, plačal mesečno v enkratnem znesku, na podlagi izstavljenega računa. Plačilo mesečnega zneska najemnine za najem pisarniških prostorov s souporabo sanitarij in dveh parkirnišč, predstavlja bistveno sestavino pogodbe. V primeru, da pridobitelj ne poravnava najemnine na določen način, se lahko pogodba šteje za razdrto.

Poleg najemnine je ponudnik dolžan ločeno kriti sledeče stroške:

- Enkratni strošek za priključitev optične povezave v višini 50,00 EUR,
- Mesečno vzdrževalnino optičnega kabla v višini 25,00 EUR/mesec,
- Stroške ponudnika internetnih storitev ločeno – ponudnik sam sklene ločeno pogodbo
- Strošek električne energije v pavšalnem znesku,
- Stroške zakonsko predpisanih obveznosti vezanih na predmet najema
- Pripadajoči delež nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oz. morebitne druge dajatve skladno z vsakokrat veljavno zakonodajo
- Stroške čiščenja in vzdrževanja skupnih sanitarij s pripadajočim materialom v deležu 6,67% vrednosti prejetega računa za izvedeno storitev, ki jo naroča razpisovalec.
- Strošek odvoza smeti. Ekološki otok je namenjen samo najemnikom pisarn, zato se strošek odvoza smeti obračuna v deležu 6,67% na pisarno. Obračun se izvede na osnovi prejetega računa Izvajalca storitve odvoza odpadkov, trenutno (Marjetica Koper).
- Stroške rednega in izrednega vzdrževanja predmeta najema (strošek investicijskega vzdrževanja nosi – razpisovalec). Najemnik organizira in izvede popravilo sam. V času garancijske dobe nepravilnosti na predmetu najema sporoči najemodajalcu.
- Čiščenje pisarniških prostorov je v domeni najemnika.
- Stroške čiščenja in urejanja skupnih zunanjih površin v pripadajočem deležu (pometanje, košnja, pluženje, vzdrževanje, praznjenje košev, itd.).

Za zavarovanje finančnih obveznosti iz najemne pogodbe bo dostavil najemnik najemodajalcu eno bianco menico s pooblastilom za izpolnitev in unovčitev ob podpisu pogodbe v vsebini, ki ju bo najemniku dostavil najemodajalec.

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. V primeru predčasne prekinitve pogodbe iz kakršnihkoli razlogov na strani najemnika ima najemodajalec pravico do plačila pogodbene kazni v višini vplačane varščine.

Pisarne bodo oddane ponudnikom, ki izpolnjujejo pogoje iz vabila. Pisarne bodo oddane na osnovi datuma prejema popolne ponudbe. Upošteva se vrstni red prejema ponudb.

V primeru sočasnega prispetja več ponudb (isti dan) bodo pisarne dodeljene na osnovi najvišjega pridobljenega števila točk, točkovalo se bo višino ponujene najemnine, naročanje kamionskih storitev po terminalih in število realiziranih nakladov/razkladov tovora s kamionov v obdobju 01.01. do 30.09.2023 družbi Luki Koper d.d..

Pisarne bodo oddane po vrstnem redu začensi s številko 12.

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 ima ponudnik z Luko Koper d.d. sklenjeno plačilno pogodbo, izvaja špeditersko dejavnost oz. agenturo v povezavi s pristaniščem in naroča storitev naklada/razklada tovora na/iz kamionov. V kolikor ponudnik ne bo izkazal navedenih pogojev bo izločen iz razpisa.
- Posamezen ponudnik lahko najame največ 1 pisarno z dvema parkirnima mestoma.
- 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, ki ni starejši od 30 dni
 - predmet ponudbe,
 - številko plačilne pogodbe
 - ponujeno ceno v EUR,
 - podatek o številu realiziranih storitev nakladov/razkladov tovora na/iz kamionov – v obdobju od 01.01-30.09.2023.
 - bančno potrdilo o plačani varščini.

- Ponudbe morajo biti veljavne do vključno 3 mesece od datuma oddaje ponudbe.
- Vabilo za oddajo velja do oddaje vseh pisarn.
- 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.
- 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 na naslov: Luka Koper d.d., Vojkovo nabrežje 38, 6501 Koper, z jasno razvidnim pripisom: »**Najem pisarn ZKT Sermin – ne odpiraj!**«. Upoštevane bodo samo popolne prejete ponudbe.

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.

5. Varščina

Za resnost ponudbe mora ponudnik vplačati varščino v višini 1.050,00 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 ZKT Sermin – 2 pisarni**«.

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

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

- izbranemu ponudniku za najem nepremičnine ne vrača, temveč se uporabi kot varščina za čas trajanja najema;
- izbranemu ponudniku, 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

Merilo za izbor je izpolnjevanje zgoraj navedenih pogojev. Naročanje kamionskih storitev po terminalih in realizirano število nakladov/razkladov tovora s kamionov v obdobju 01.01.2023 do 30.09.2023 družbi Luki Koper d.d..

Komisija bo pravočasno prejete ponudbe, pregledala in potrdila oz. zavrnila.

7. Veljavnost vabila

Vabilo k oddaji zavezujočih ponudb za najem pisarn na območju zunanjega kamionskega terminala Sermin za potrebe špeditorske dejavnosti – 2 prosti pisarni velja do oddaje 2. oz. prostih pisarn. Z oddajo vseh prostih pisarn se vabilo ponudnikom zaključuje.

Formalno nepopolne in nepravilne ponudbe, se ne bodo upoštevale. V primeru pregleda ponudbe in ugotovitve, 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, ki bo poslan preko elektronske pošte.

Ponudnik ni upravičen do povračila stroškov za pripravo ponudbe.

Ponudnik, ki bo izbran in mu bo dodeljena pisarna, bo o izboru pisno obveščen.

Neizbranemu ponudniku bo povrnjena neobrestovana varščina v roku 15 dni od prejema obvestila. Izbrani ponudniki morajo praviloma v 45 dneh od prejema 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 ZKT SERMIN – 2 PISARNI«, pri čemer ponudnikom vrne varščino, nakazano v postopku prijave na predmetni razpis.

Obveznost Luke Koper d.d. skleniti pogodbo o najemu z 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, 19.04.2024

Luka Koper, d.d.

PRILOGE:
-Obrazec Ponudbe