

Javni zavod Zdravstveni dom Koper Casa della Sanità di Capodistria, Dellavallejeva ulica 3, 6000 Koper – Capodistria (v nadaljevanju ZD Koper), ki ga zastopa direktor Igor Hrvatin, na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) in Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 s spremembami), objavlja naslednji

RAZPIS

o javnem zbiranju ponudb za najem poslovnih prostorov za potrebe ZD Koper

1. Organizator javnega zbiranja ponudb

V skladu s Sklepom o izvedbi postopkov za najem prostorov za namen izvajanja dejavnosti ZD Koper, št. 014-10/2016, ki ga je dne 19.11.2020 izdal župan Mestne občine Koper, vabi ZD Koper, ki ga zastopa direktor Igor Hrvatin, vse zainteresirane ponudnike k predložitvi ponudbe za najem poslovnih prostorov za potrebe ZD Koper.

2. Predmet javnega zbiranja ponudb

Predmet tega razpisa je najem poslovnih prostorov za:

- zdravstveno vzgojni center;
- dispanzer za ženske (ginekologija);
- fizioterapije;
- center za duševno zdravje odraslih in duševno zdravje otrok;
- z pripadajočimi skupnimi prostori v skladu z normativi za opravljanje te vrste dejavnosti.

Ponudniki lahko oddajo ponudbo za eno ali več lokacij.

3. Razlogi za najem

ZD Koper mora zagotoviti prostore prilagojene za tako imenovane COVID ambulante. Zaradi prostorske stiske in delovanja na večih lokacijah po celem mestu Koper lahko COVID ambulante zagotovi le v prostorih ZD Koper na Bonifiki, kjer že deluje točka za odvzem brisov. Zaradi varnosti pacientov mora ločiti tako imenovano „preventivo“ od „kurative“, zato nujno potrebuje dodatne prostore za delovanje zdravstveno vzgojnega centra in ginekologije. Le ti sedaj delujejo v neprimernih prostorih na Bonifiki in v Olmu. Zaradi nevarnosti „mešanja“ zdravih pacientov z potencialno kužnimi pacienti, ki prihajajo na COVID točko ima ZD Koper potrebo po najemu prostorov za selitev teh dveh dejavnosti na drugo lokacijo. Prav tako je ZD Koper aktiven pri pridobivanju novih programov, še posebej na področjih, kjer so deficitarni. Tako je ZD Koper bil uspešen pri pridobivanju novih programov za fizioterapijo in ginekologijo. Zavod nima prostorov za zagotovitev teh dejavnosti, ne more pa jih zagotoviti niti ustanovitelj, zato je najem prostorov nujen in edino mogoč. MOK prav tako nima v proračunu zagotovljenih sredstev za morebiten nakup potrebnih prostorov. Za opravljanje te dejavnosti to potrebuje cca. 500 m² prostorov.

Najem tako predstavlja nujen ukrep in prostore za zdravstveno vzgojni center in ginekologijo potrebuje zavod nujno, to je najkasneje 15.2.2021.

Ker pa je zavod v postopku pridobivanja dveh novih programov (regijski programi) in sicer za dejavnost centra za duševno zdravje otrok in Centra za duševno zdravje odraslih, potrebuje do 1.6.2021 tudi prostore za opravljanje tega programa. Gre za cca. 700m² potrebnih prostorov. Zaradi novih programov in nujnosti preselitve iz neustreznih prostorov kjer so pacienti ogroženi zaradi velike možnosti okužbe se potrebuje tudi prostore za fizioterapijo v izmeri cca. 150 m².

Ker tudi za to dejavnost ni mogoče zagotoviti prostorov znotraj zavoda, prav tako pa jih nima ustanovitelj je najem nujen, vendar le če zavod sklene pogodbo z ZZZS za te programe (kar bo ponudniku sporočil najkasneje do 1.4.2021, do takrat se z tem razpisom ne zavezuje za sklenitev najemne pogodbe in si pridržuje pravico, da brez odškodnine odstopi od sklenitve najemne pogodbe z ponudnikom, ki bi bil izbran).

Ker pa tudi uprava zavoda deluje v nemogočih pogojih, zavod najema prostore za upravo in sicer cca.600m². Ker pa ima zdravstvena dejavnost prednost in so vsi cilji zavoda sedaj usmerjeni v nujno zagotavljanje ustreznih prostorov za delo v razmerah COVID-a in za program duševnega zdravlja otrok in odraslih (ni potrebno posebej poudarjati, da so in bodo duševne stiske občanov v tem času širjenja COVID-a vedno večje in zato pomoč še bolj potrebna), zato je zagotavljanje prostorov za upravo sekundarnega pomena in se z tem razpisom ne zavezuje k najemu.

Najemanje prostorov je kot najboljšo rešitev na podlagi predloga direktorja ZD Koper potrdil ustanovitelj Mestna občina Koper s Sklepom o izvedbi postopkov za najem prostorov za namen izvajanja dejavnosti ZD Koper, št. 014-10/2016, ki ga je dne 19.11.2020 izdal župan Mestne občine Koper.

4. Vrsta pravnega posla – najemna pogodba

Z izbranim ponudnikom bo sklenjena najemna pogodba za poslovni prostor. V najemni pogodbi bosta najemodajalec in najemnik določila podrobnosti, ki niso zajete v tem razpisu. Priloga tega razpisa je tudi seznam potrebne opreme, ki jo mora zagotoviti najemodajalec ob predaji poslovnih prostorov v najem.

5. Poslovni prostori

Zaradi potreb odprtja odprtje Zdravstveno vzgojnega centra, Dispanzerja za ženske (ginekologija) in skupnih prostorov je potrebno pridobiti dodatne poslovne prostore v skupni izmeri cca. 500,00 m², za prostore centra za duševno zdravje otrok in centra za duševno zdravje odraslih ter fizioterapijo pa cca. 700 m² prostorov. Za prostore delovanja uprave pa še cca.600m² poslovnih prostorov. Površina je okvirna, poslovni prostori pa morajo biti ali v isti etaži ali v dveh etažah, vendar med seboj povezani, tako da tvorijo eno celoto. Predvsem je pomembno, da je zagotovljen dostop za gibalno ovirane osebe.

Poslovni prostori morajo biti locirani v Kopru, obvezno dosegljivi z javnim potniškim prometom. Poslovni prostori se lahko nahajajo v objektu, ki je namenjen poslovno – storitveni, poslovno – stanovanjski dejavnosti. V najetih poslovnih prostorih mora biti omogočen dostop do internetne povezave. Poslovni prostori (pisarne, spremljajoči, pomožni prostori in pripadajoče komunikacije, ki so v izključni uporabi najemnika itd.), morajo tvoriti funkcionalno zaključeno celoto. Upravljanje objekta mora zagotoviti lastnik objekta oziroma najemodajalec. V upravljanju morajo biti zajete tudi

storitve varovanja, storitve snage in hišniških del ter zagotavljanje ogrevanja in hlajenja ter dobava elektrike in vode. V okviru najemne pogodbe, ki se bo podpisala, morajo biti zajeti vsi stroški (najemnina, obratovalni stroški idr.). Ponudnik mora v svoji ponudbi obvezno vključiti tudi površine pomožnih prostorov kot so npr. sanitarije, čajna kuhinja ter ostale morebitne prostore, ki jih ponudnik nudi v okviru funkcionalno zaključene celote ponujenih prostorov.

Ponudnik lahko v ponudbi ponudi parkirna mesta v kleti objekta (garažni prostori) ali parkirna mesta na prostem, neposredno ob objektu. Parkirna mesta niso pogoj. Če pa bodo le-ta zagotovljena, bodo takšne ponudbe imele prednost pri odločitvi. Ponudnik mora v ponudbi obvezno navesti tudi, ali so parkirišča varovana (kamera, zapornica) in kolikšno je skupno zagotovljeno število vseh parkirnih mest, namenjenih objektu (za parkiranje strank in zaposlenih), ki ga ponuja v najem. Prostori morajo ustrezati zahtevam, ki jih določa Pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih za poslovne prostore in tehničnih smernicah Ministrstva za zdravje. Ponudnik mora izkazati, da je lastnik prostorov oz. da ima pravico z njimi razpolagati in da ima objekt uporabno dovoljenje. Poslovni prostori morajo biti opremljeni v skladu z seznamom opreme, ki je sestavni del tega razpisa in bo popis le te zajet v prilogi najemne pogodbe.

Zdravstveni dom Koper ponovno poudarja, da lahko od sklenitve najemne pogodbe odstopi brez odškodninske odgovornosti v vsakem koraku tega razpisa in da se ne zavezuje, da bo sklenil najemno pogodbo z najugodnejšim ponudnikom za vse poslovne prostore, ki so navedeni v razpisu, ampak bo le te najemal postopoma, kot se izpolnijo opisani pogoji.

6. Rok selitve v najete prostore in čas trajanja najema

Najem poslovnih prostorov za potrebe Zdravstveno vzgojnega centra in dispenzerja za žene (ginekologija) se predvidoma prične z dnem 01.02.2020 in traja 10. let z možnostjo odpovedi s strani najemnika po določilih zakona. Najem prostorov za Center za duševno zdravje otrok in Center za duševno zdravje odraslih in fizioterapije v skupni izmeri cca. 700 m² se predvidoma prične z 1.6.2020 in traja 10. let z možnostjo odpovedi s strani najemnika v skladu z določili zakona.

Najem prostorov za upravo v izmeri cca.600 m² pa bi se lahko pričel z 1.6.2020 za dobo 10.let z možnostjo odpovedi v skladu z zakonom.

7. Povabilo k oddaji ponudb

ZD Koper po metodi javnega zbiranja ponudb vabi zainteresirane ponudnike, da na obrazcu ponudbe, ki je sestavni del te razpisne dokumentacije (priloga št. 1), skupaj z zahtevanimi prilogami, oddajo svojo ponudbo za najem poslovnih prostorov za potrebe ZD Koper. Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem jeziku. Ponudba mora biti pripravljena na obrazcu, ki je sestavni del te razpisne dokumentacije, razen informativnega tlorisa ponujenih prostorov in fotografij dejanskega stanja ponujenih prostorov, kar mora pripraviti ponudnik sam. Ponudbi morajo biti priložene vse zahtevane priloge. Vsi obrazci morajo biti podpisani s strani osebe, ki je zakoniti zastopnik ponudnika, datirani in ožigosani (velja za pravne osebe in v kolikor ponudnik posluje z žigom). Priloge, ki so obvezni sestavni del ponudbe so navedene v 15. točki te razpisne dokumentacije.

8. Vsebina ponudbe

Popolna in pisna ponudba mora biti podana v slovenskem jeziku in mora vsebovati:

- izpolnjen obrazec ponudbe, skupaj s ponudbeno ceno – priloga št. 1;

- podatke o ponudniku (naziv ponudnika in njegov naslov, zakoniti zastopnik, kontaktna oseba, e-naslov, telefon, matična številka ipd.) – priloga št. 2;
- krovno izjavo ponudnika – priloga št. 3;
- informativni tloris ponujenih prostorov in fotografije dejanskega stanja ponujenih prostorov;
- dokazilo o lastništvu poslovnih prostorov iz ponudbe (izpis iz zemljiške knjige, gradbeno dovoljenje, ipd.);
- vzorec najemne pogodbe za najem poslovnih prostorov;
- morebitni pooblaščenca pravnih in fizičnih oseb morajo predložiti originalno overjeno pooblastilo za udeležbo na javnem zbiranju ponudb.

9. Kraj in čas zbiranja ponudb

Ponudbe se predložijo v zaprti ovojnici najkasneje **do dne 20.1.2021 do 12.00 ure** na naslov Zdravstveni dom Koper Casa della Sanità di Capodistria, Dellavallejeva ulica 3, 6000 Koper - Capodistria.

Na sprednji strani ovojnice mora biti navedeno **"NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV ZA POTREBE ZD KOPER"**. Na hrbtani strani ovojnice mora biti naveden naziv in naslov ponudnika.

Ponudbe je do navedenega datuma mogoče oddati tudi osebno v prostorih Zdravstveni dom Koper Casa della Sanità di Capodistria, Dellavallejeva ulica 3, 6000 Koper - Capodistria, med delovnim tednom od 09.00 do 12.00 ure.

10. Dodatne informacije

Dodatne informacije v zvezi z razpisom dobijo interesenti na sedežu Zdravstveni dom Koper Casa della Sanità di Capodistria, Dellavallejeva ulica 3, 6000 Koper - Capodistria, ali po telefonu na telefonski številki 05 6647 100.

11. Postopek odpiranja ponudb

Odpiranje ponudb je javno in bo potekalo v prostorih ZD Koper, **dne 21.1.2021 ob 14.00 uri** na naslovu Dellavallejeva ulica 3, 6000 Koper - Capodistria. Ponudbe bodo po poteku razpisnega roka komisijsko odprte. Nepravočasnih ponudb komisija ne bo upoštevala.

V primeru, da bo komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba ni popolna, bo ponudnik pozvan na dopolnitev. Rok za dopolnitev ponudbe bo 8 dni od prejema poziva za dopolnitev. V kolikor ponudnik v postavljenem roku ne dopolni ponudbe se ponudba takega ponudnika zavrže.

Na podlagi sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika bo dolžan izbrani ponudnik v roku 15 dni od dneva poziva skleniti ustrezno najemno pogodbo, sicer se bo štelo, da je od ponudbe odstopil v nasprotju s pogoji tega razpisa, z vsemi posledicami v skladu s tem razpisom.

Ponudniki bodo o izbiri najugodnejšega ponudnika obveščeni v roku 30 dni od dneva zaključka razpisnega roka.

12. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

Merilo za izbiro najugodnejšega ponudnika je višina ponujene mesečne najemnine ter opremljenost in razporeditev poslovnih prostorov.

Komisija bo vse ponudbe ocenila in razvrstila ob upoštevanju postavljenih meril za izbiro najugodnejšega ponudnika. V primeru, če bi dva ali več ponudnikov ponudila enako višino mesečne najemnine oziroma bi bili ponujeni poslovni prostori glede na njihovo razporeditev in opremljenost med seboj primerljivi, bo Komisija z njima oziroma z njimi izvedla neposredna pogajanja in bo po teh izvedenih neposrednih pogajanjih za najugodnejšega ponudnika izbrala tistega, ki bo ponudil najnižjo mesečno najemnino oziroma boljšo opremljenost in razporeditev poslovnih prostorov.

13. Drugi pogoji

Na ta razpis se lahko prijavijo fizične in pravne osebe. Ponudbe morajo biti veljavne do vključno 3 mesece od dneva zaključka razpisnega roka. Ponudniki morajo izpolniti vse pogoje določene v tem razpisu.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudnik ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

Za povezano osebo 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 neskljeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma 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.

Izbrani ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po petem odstavku te točke.

14. Negativna pogodbeni klavzula

ZD Koper lahko kadarkoli ustavi postopek sklenitve pravnega posla, pri čemer ponudnikom povrne zgolj dokazljive in potrebne stroške v postopku tega razpisa.

15. Priloge

- Priloga št. 1 – obrazec ponudbe;
- Priloga št. 2 – podatki o ponudniku;
- Priloga št. 3 – krovna izjava ponudnika;

V Kopru, dne 28.12.2020

Javni zavod Zdravstveni dom Koper

direktor Igor Hrvatin