



Mestna občina Kranj, Slovenski trg 1, 4000 Kranj, v skladu z 51. in 62. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in 16. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

## JAVNO ZBIRANJE PONUDB za oddajo nepremičnine

### 1. NAZIV IN SEDEŽ NAJEMODAJALKE

Mestna občina Kranj, Slovenski trg 1, Kranj, matična številka: 5874653, ID št. za DDV: SI55789935 (v nadaljevanju MOK)

Postopek javnega zbiranja ponudb vodi Komisija za vodenje in nadzor postopkov razpolaganja s stvarnim in finančnim premoženjem MOK, imenovana s sklepom župana št. 478-94/2021-2-(40/62/05) dne 22. 8. 2022.

### 2. PREDMET ODDAJE

Predmet oddaje v najem je nepremičnina stavba številka 579, ki stoji na zemljišču katastrska občina 2100 KRANJ parcela 976/2 (ID 4426341), na naslovu Poštna ulica 4, in pripadajoče zemljišče v izmeri 679m<sup>2</sup>, namenjena izvajanju dejavnosti podjetniškega inkubatorja Kranj - Kovačnica. Skupna izmera prostorov<sup>1</sup> na podlagi uradne evidence GURS znaša 1.711,8 m<sup>2</sup>, seznam prostorov je razviden iz Priloge 1 k osnutku pogodbe (Priloga 5).

Nepremičnina se oddaja za izvajanje dejavnosti, namenjene realizaciji Ukrepa 1.3. Trajnostne urbane strategije Mestne občine Kranj 2030: Coworking Kovačnica (»sodelovni prostor«), start-up (zagon podjetij) in inovativni program: podporno okolje in spodbude za zagon in rast inovativnih podjetij ter prvo zaposlitev, to je dejavnost podjetniškega inkubatorja v javnem interesu, ki zagotavlja prilagojeno in uravnoteženo programsko podporo za zagon, rast in razvoj podjetij, spodbuja podjetniško kulturo ter podjetniške aktivnosti.

MOK je za operacijo »Kovačnica – podjetniški inkubator Kranj« 31. 3. 2021, s strani Službe Vlade RS za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, prejela Odločitev o podpori, št. 3-1/2MGRT/0. MOK je z Ministrstvom za gospodarski razvoj in tehnologijo, kot posredniškim organom, dne 31. 5. 2021, sklenila pogodbo št. C2130-21-333011, o sofinanciranju operacije »Kovačnica – podjetniški inkubator Kranj«. Naložba je sofinancirana s strani Republike Slovenije in Evropske unije iz Evropskega sklada za regionalni razvoj.

### 3. IZHODIŠČNA NAJEMNINA ZA ODDAJO NEPREMIČNINE

Ocenjena tržna vrednost najemnine za predmet oddaje v najem je v skladu s Poročilom o ocenjeni tržni vrednosti najemnine, ki ga je izdelal Miran Bulovec, cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine, Luznarjeva ulica 24, 4000 Kranj, licenca št. GR 078, s strani Združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko in Odločba Ministrstva za pravosodje RS št. 756-151/97, z dne 25. 7. 2022, določena v višini 5,45 Eur/m<sup>2</sup> prostora na mesec.

<sup>1</sup> Dejanska izmera prostorov bo lahko od navedene odstopala in bo znana po končani obnovi objekta, to je po izdelavi projektne dokumentacije – Projekta izvedenih del, ter pred sklenitvijo najemne pogodbe.



Izhodiščna najemnina se na podlagi 62. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti zaradi opravljanja izključno poslovne dejavnosti, ki jih bo najemnik dolžan brezplačno opravljati kot razvojne naloge v javnem interesu v skladu z razvojnim programom Mestne občine Kranj, to je dejavnosti, namenjene realizaciji Ukrepa 1.3. Trajnostne urbane strategije Mestne občine Kranj 2030: Coworking Kovačnica (»sodelovni prostor«), start-up (zagon podjetij) in inovativni program: podporno okolje in spodbude za zagon in rast inovativnih podjetij ter prvo zaposlitev - dejavnost podjetniškega inkubatorja v javnem interesu, ki zagotavlja prilagojeno in uravnoteženo programsko podporo za zagon, rast in razvoj podjetij, spodbuja podjetniško kulturo ter podjetniške aktivnosti, zniža za 77% in tako znaša 1,25 EUR na m<sup>2</sup> prostora na mesec.

#### 4. POGOJI ZA ODDAJO NEPREMIČNINE

Nepremičnina iz druge točke tega razpisa se oddaja izključno za izvajanje dejavnosti, ki je povezana z razvojnimi nalogami na področju spodbujanja podjetništva in ustvarjanja podjetniškega okolja, to je dejavnosti, namenjene realizaciji Ukrepa 1.3. Trajnostne urbane strategije Mestne občine Kranj 2030: Coworking Kovačnica (»sodelovni prostor«), start-up (zagon podjetij) in inovativni program: podporno okolje in spodbude za zagon in rast inovativnih podjetij ter prvo zaposlitev - dejavnost podjetniškega inkubatorja v javnem interesu, ki zagotavlja prilagojeno in uravnoteženo programsko podporo za zagon, rast in razvoj podjetij, spodbuja podjetniško kulturo ter podjetniške aktivnosti.

Izbrani ponudnik bo za MOK v nepremičnini iz druge točke tega razpisa zavezan brezplačno zagotavljati opravljanje razvojnih nalog v javnem interesu, opredeljenih v prvem odstavku te točke in natančneje določenih v 4. in 5. členu osnutka pogodbe, na način, da bo inkubirancem in coworkerjem:

- omogočal učinkovito nastajanje in razvoj novih podjetij z najemom prostorov in s širšim naborom podpornih, upravnih, svetovalnih in mentorskih storitev;
- pomagal pri premagovanju začetnih težav pri ustanavljanju, organiziranju in razvoju poslovanja do faze, ko poslovanje obvladajo sami;
- z različnimi promocijsko-motivacijskimi dogodki, informiranjem in svetovanjem, tematskimi dogodki, mentorskim programom in svetovanjem ekspertov,

s čimer bo v Mestni občini Kranj kot tudi na Gorenjskem zagotavljal podporo zagonu, razvoju in rasti inovativnih podjetij s potencialom hitre rasti.

Za potrebe tega razpisa in izvrševanja najemne pogodbe imata izraza inkubirano podjetje in coworking ali sodelo sledeč pomen:

- Inkubirano podjetje (v nadaljevanju poimenovani kot inkubiranec) je inovativno podjetje ali posameznik kot nosilec poslovne zamisli, ki je vpisan v poslovni register manj kot pet let, je vključen v Kovačnico – podjetniški inkubator Kranj, uporablja storitve in infrastrukturo Kovačnice – podjetniškega inkubatorja Kranj, ima z najemnikom pogodbeno urejen odnos in ni z njim ali velikim podjetjem povezano podjetje v smislu predpisov, ki urejajo gospodarske družbe;

- Coworking ali sodelo je način dela, ki vključenim posameznikom in podjetjem (coworkerji) omogoča, da si občasno ali stalno delijo sodelovni prostor z drugimi kreativnimi posamezniki iz svoje ali sorodnih panog, in ki svojo poslovno idejo oz. podjetje razvijajo znotraj Kovačnice - podjetniškega inkubatorja Kranj, in pri tem uporabljajo storitve ali infrastrukturo Kovačnice na podlagi pogodbeno urejenega odnosa z najemnikom.



Izbrani ponudnik se bo s sklenitvijo pogodbe zavezal, da bo najkasneje na dan 31.12.2025 in nadalje v Kovačnici zagotavljal 60% zasedenost inkubacijskih pisarn (to je najmanj 6 inkubacijskih pisarn) in 60% zasedenost sodelavnih prostorov (to je najmanj 31 delovnih enot v sodelavnem prostoru), da bo vsakoletno (to je za leto 2022, 2023, 2024, 2025 in 2026) do 31.1. izpolnil in MOK dostavil obrazec Letno poročilo, ki ga je predpisalo Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, in sicer v delu, ki se nanaša na doseganje kazalnika rezultata inkubatorja (zasedenost površin). Izbrani ponudnik se zavezuje, da bo v primeru, da bi prihajalo do elementov državnih pomoči, npr. netržna najemnina za oddajo prostorov, pravočasno (pred morebitnimi nastopi državnih pomoči) pripraviti vse ustrezne pravne podlage za MOK, za poročanje oz. priglasitev o državnih pomočeh ustreznim državnim organom, in da bo izpolnjeval vse ostale obveznosti v skladu z osnutkom pogodbe.

Izbrani ponudnik bo poleg najemnine plačeval tudi obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in druge stroške, kot je to določeno v osnutku pogodbe.

Sestavni del osnutka pogodbe o oddaji nepremičnega premoženja v najem je tudi določilo o sankcijah za morebitno kršitev pogodbeno dogovorjenih obveznosti najemnika, s katerimi bo zagotovljeno uresničevanje razvojnega programa samoupravne lokalne skupnosti in gospodarnost oddaje v najem.

Mestna občina bo najemno pogodbo z izbranim ponudnikom sklenila po pridobitvi pozitivnega mnenja Ministrstva za finance v skladu z 42. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Najemna pogodba bo z izbranim ponudnikom sklenjena z veljavnostjo **4 leta od sklenitve pogodbe**.

## 5. KRITERIJI IN MERILA ZA IZBIRO NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

MOK bo za izbiro najugodnejšega ponudnika poleg ponujene najemnine s strani ponudnika, uporabila naslednje kriterije in merila:

**MERILO 1** ponujena cena najema s strani potencialnega najemnika

- 1,25€/m<sup>2</sup> 0 točk
- nad 1,25€/m<sup>2</sup> 1 točka

**MERILO 2** število zainteresiranih uporabnikov, ki izpolnjujejo pogoje za zasedbo sodelavnih enot, inkubacijskih pisarn Kovačnici – podjetniški inkubator Kranj, in prijavitelj lahko izkaže njihov interes z njihovimi podpisanimi izjavami, s katerimi izrazijo namero o sklenitvi podnajemne pogodbe s prijaviteljem za sodelavne enote/inkubacijske pisarne, pri čemer morajo biti podpisane izjave priložene k ponudbi:

- zasedenost z najmanj 10 coworkerji in zasedenost do dveh inkubacijskih pisarn 0,5 točke
- zasedenost z najmanj 20 coworkerji in zasedenost do štirih inkubacijskih pisarn 1 točka
- zasedenost z najmanj 30 coworkerji in zasedenost do petih inkubacijskih pisarn 2 točki

**MERILO 3** cena podnajema na sodelavni prostor, pri čemer mora biti cena najema najmanj 40 EUR:

- 40€ 2 točki
- nad 40€ 1 točka



**MERILO 4** cena podnajema za inkubacijsko pisarno, pri čemer mora biti cena najmanj 8 EUR/m<sup>2</sup>:

- 8€/m<sup>2</sup> 2 točki
- nad 8€/m<sup>2</sup> 1 točka

**MERILO 5** zagotavljanje dejavnosti in storitev za uspešno delovanje: usmerjeno informiranje in obveščanje, namenjeno potencialnim podjetnikom in podjetnikom začetnikom, informiranju in svetovanju, za zagotavljanje podpore zagonu, razvoju in rasti inovativnih podjetij s potencialom hitre rasti:

**MERILO 5.1.** izvedba dogodkov, namenjenih izobraževanju, mreženju in promociji:

- do 60 letno 1 točka
- nad 61 letno 2 točki

**MERILO 5.2.** priprava e-novičk, poslanih na elektronske naslove

- do 50 novičk letno, vsako poslano na najmanj 1500 naslovov 0,5 točke
- nad 51 novičk letno, vsako poslano na najmanj 1500 naslovov 1 točka

**MERILO 5.3.** priprava in objave na socialnih omrežjih

- do 90 objav/letno 0,5 točke
- nad 91 objav/letno 1 točka

**MERILO 5.4.** izvedba novinarskih konferenc

- 1 novinarska konferenca/letno 0,5 točke
- 2 novinarski konferenci /letno 1 točka
- 3 ali več novinarskih konferenc/letno 1,5 točk

**MERILO 5.6.** sodelovanje na lokalnih radijskih postajah

- do 4 sodelovanja/letno 0,5 točk
- 5 ali več sodelovanj/letno 1 točka

**MERILO 5.7.** objave člankov v regionalnih medijih

- do 4 članki/letno 0,5 točke
- 5 ali več člankov/letno 1 točka

**MERILO 5.8.** izvedba promocijskih dogodkov po šolah, fakultetah ter drugih organizacijah (študentska društva, gospodarska zbornica...)

- do 4 dogodki/letno 0,5 točke
- 5 ali več dogodkov/letno 1 točka



**MERILO 6** izvajanje mentorskih programov za inkubiranje:

**MERILO 6.1.** sodelovanje z mentorji na nacionalni ravni na leto

- do 20 mentorjev 0,5 točke
- nad 20 mentorjev 1 točka

**MERILO 6.2.** sodelovanje z mednarodnimi mentorji na leto

- sodelovanje z do 2 mentorjema 0,5 točke
- Sodelovanje z več kot 2 mentorjema 1 točka

**MERILO 7** zagotavljanje poslovnega časa, pri čemer se kot poslovni čas šteje čas, v katerem bo najemnik coworkerjem/inkubirancem nudil storitve iz 4. in 5. člena osnutka pogodbe

- manj kot 8 ur dnevno od ponedeljka do petka, razen ob dela prostih dnevih 0,5 točke
- več kot 8 ur dnevno od ponedeljka do petka, razen ob dela prostih dnevih 1 točka

**MERILO 8** dostop do poslovnih prostorov

- manj kot 24h na dan, manj kot 7 dni v tednu 0,5 točke
- 24h na dan, od ponedeljka do petka 1 točka
- 24h na dan, vse dni v tednu 1,5 točke

**MERILO 9** dodatne aktivnosti za uspešno delovanje Kovačnice – podjetniškega inkubatorja Kranj

- zagotavljanje sorodnih dejavnosti za spodbujanje podjetništva za druge ciljne skupine deležnikov 1 točka
- zagotavljanje oziroma opravljanje drugih dejavnosti, namenjenih uporabnikom sodelavnih enot/inkubacijskih pisarn, ki niso določene kot obveznost najemnika glede na osnutek pogodbe 1 točka

Ponudnik prijavi priloži Program dela Kovačnice – podjetniškega inkubatorja Kranj, iz katerega mora biti razvidno izpolnjevanje zgoraj navedenih meril in kriterijev, vključno s predlogom dodatnih aktivnosti za uspešno delovanje Kovačnice (Merilo 9). V delu, ki se nanaša na izpolnjevanje merila 2, mora ponudnik prijavi priložiti tudi lastnoročno podpisane izjave zainteresiranih uporabnikov prostorov Kovačnice – podjetniškega inkubatorja, sicer se to merilo ne točkuje.

Ponudba lahko doseže največ 22 točk. Ponudba se v merilu 9 ocenjuje le, če ponudnik v merilih od 1-8 doseže najmanj 16 točk.

**6. POGOJI ZA SODELOVANJE V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB IN POGOJI ODDAJE PONUDBE**

Pri javnem zbiranju ponudb lahko sodelujejo pravne osebe, samostojni podjetniki posamezniki in društva s sedežem v RS ali drugi državi članici EU.



Pri javnem zbiranju ponudb ne smejo sodelovati člani komisije ter z njimi povezane osebe (Priloga 1).

Ponudniki morajo oddati popolno in zavezujočo ponudbo z vsemi prilogami OSEBNO ali PRIPOROČENO po pošti v zaprti ovojnici z oznako: »Ne odpiraj – Ponudba za najem nepremičnine Kovačnica – podjetniški inkubator Kranj« na naslov: Mestna občina Kranj, Slovenski trg 1, 4000 Kranj. Kot pravočasne se bodo upoštevale ponudbe, ki jih bo Mestna občina Kranj prejela do 12. 9. 2022 do 12.00.

Na zadnji strani ovojnice mora biti obvezno naveden naziv in naslov ponudnika.

Komisija bo upoštevala bo le popolne prijave, vložene s strani upravičenega predlagatelja, prispele do predpisanega roka in oddane v skladu z določili tega razpisa. Prepozno prispele vloge bodo neodprte vrnjene vlagatelju.

Ponudniki morajo ponudbi priložiti:

- pravne osebe: dokazilo o registraciji, ki vključuje matično številko in ime odgovorne osebe, ki ni starejše od 30 dni,
- društva: odločbo o vpisu v register društev,
- samostojni podjetniki: priglasitveni list DURS-a,
- potrdilo sodišča, da ponudnik ni v postopku prisilne poravnave, stečaja ali likvidacijskemu postopku, ki ni starejše od 30 dni,
- potrdilo davčnega organa, da ima ponudnik poravnane davke, prispevke in druge obvezne dajatve v skladu s predpisi,
- potrdilo Mestne občine Kranj, da ima pravna oseba, samostojni podjetnik ali društvo poravnane vse obveznosti do Mestne občine Kranj **(za katerega zaprosi najkasneje do dne 5. 9. 2022 na Uradu za finance Mestne občine Kranj, kontakt 04/23 73 179),**
- davčno številko in številko računa pravne osebe, samostojnega podjetnika oziroma društva z navedbo imena in naslova banke ali druge finančne ustanove – za vračilo vplačane varščine,
- izjavo o strinjanju s pogoji javnega zbiranja ponudb in o resničnosti podatkov, navedenih v ponudbi (Priloga 2) in osnutkom pogodbe (Priloga 5),
- Program dela Kovačnice – podjetniškega inkubatorja Kranj,
- izjavo o vezanosti na dano ponudbo najmanj do 30. 10. 2022 (Priloga 3),
- potrdilo o nakazilu varščine,
- izjavo, da ponudnik razpolaga s kadrovskimi in tehničnimi zmogljivostmi za izvedbo javnega razpisa, ter da je strokovno usposobljen za izvajanje nalog, ki so predmet tega javnega razpisa (Priloga 4),
- izpolnjeni Obrazec: izpolnjevanje kriterijev in meril za izbiro najugodnejšega ponudnika (Priloga 6),
- seznam dokumentov oziroma potrdil iz te točke javnega zbiranja ponudb.

Varščina: Ponudnik je dolžan plačati varščino za resnost ponudbe v višini 5.000 EUR na podračun enotnega zakladniškega računa Mestne občine Kranj, številka 01252-0100006472 sklic na številko odobritve SI00 201-010 Mestne občine Kranj, z navedbo »Plačilo varščine za javno zbiranje ponudb«. Plačana varščina se izbranemu najugodnejšemu ponudniku brez obresti vrne po prenehanju najemne pogodbe, ostalim ponudnikom pa bo vrnjena brez obresti najkasneje v roku 8 dni od dneva izbire najugodnejšega ponudnika.

Nepremičnina bo, pod pogojem pridobitve pozitivnega mnenja Ministrstva za finance iz 4. točke tega razpisa, oddana ponudniku, za katerega bo Komisija v skladu s točko 8 tega razpisa s sklepom ugotovila, da je oddal najugodnejšo ponudbo.



Izbrani ponudnik bo moral skleniti najemno pogodbo v roku 15 dni po opravljenem izboru najugodnejšega ponudnika. V nasprotnem primeru se bo štelo, da je od najema odstopil in ima Mestna občina Kranj pravico zadržati vplačano varščino.

Vplačana varščina se brez obresti najemniku vrne po prenehanju najemne pogodbe, in sicer v 8 dneh po primopredaji objekta, v primeru da ima poravnane vse obveznosti do Mestne občine Kranj in v primeru, da na nepremičnini iz druge točke ni nastala škoda zaradi neprimerne uporabe. V primeru da najemnik nima poravnanih vseh obveznosti do MOK oziroma, da je na objektu nastala škoda, mu varščina zapade na račun le-teh.

## 7. DODATNE INFORMACIJE

Dodatne podrobnejše informacije o pogojih javnega zbiranja ponudb in natančnejše podatke o predmetni nepremičnini, dobijo interesenti na MOK, pri kontaktni osebi Ani Vizovišek, elektronska pošta: ana.vizovisek@kranj.si in bodo skupaj z razpisno dokumentacijo objavljene na interni strani www.kranj.si. Ogljed nepremičnine bo možen na podlagi predhodnega dogovora pri kontaktni osebi.

Razpisno dokumentacijo, osnutek pogodbe in ostale priloge lahko zainteresirane osebe, ki želijo sodelovati pri javnem zbiranju ponudb, dvignejo tudi na naslovu: Mestna občina Kranj, Slovenski trg 1, Kranj, sprejemna pisarna, v času uradnih ur.

## 8. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

a) Komisija bo odpirala prispele ponudbe dne 13. 9. 2022 s pričetkom ob 12.00 uri v prostorih Mestne občine Kranj, Slovenski trg 1, Kranj, soba št. 9. Odpiranje je javno. Komisija bo na javnem odpiranju preverila, ali je vloga pravočasna in če so izpolnjeni pogoji za sodelovanje iz 6. točke javnega zbiranja ponudb.

b) Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati s pooblastilom ponudnika.

c) Če v postopku javnega zbiranja ponudb v roku ne prispe nobena ponudba oziroma nobena ponudba ni pravočasna ali popolna, ali ne bo dosežena vsaj izhodiščna najemnina za nepremičnino, se šteje, da je bilo javno zbiranje ponudb neuspešno.

d) Med prispelimi ponodbami, ki izpolnjujejo vse pogoje za sodelovanje v postopku javnega zbiranja ponudb, bo izbran tisti ponudnik, ki bo dosegel najvišje število točk glede merila in kriterije iz te točke razpisa. V primeru, da bo več ponudnikov doseglo enako število točk, bo izbran ponudnik, ki bo dosegel največ točk pri merilu 2. Če še tako ne bo mogoče določiti najugodnejšega ponudnika, pa bo izbran tisti, ki bo ponudil višjo najemnino. Dodatna pogajanja s ponudniki ne bodo opravljena.

e) Ponudniki bodo o izbiri obveščeni najkasneje v roku 30 dni po preteku roka za javno zbiranje ponudb.

f) Obveznost Mestne občine Kranj, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki doseže najvišje število točk, je izključena. Župan oz. imenovana Komisija s soglasjem župana lahko ustavi začetni postopek ravnanja s stvarnim premoženjem do sklenitve pravnega posla.

Številka: 35280-32/2022-4-(40/51/03)

Kraj in datum: Kranj, 22. 8. 2022

Matjaž Rakovec  
ŽUPAN



MESTNA OBČINA KRANJ

Slovenski trg 1, 4000 Kranj

[www.kranj.si](http://www.kranj.si)



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ  
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST

**PRILOGE:**

- Priloga 1: Izjava o nepovezanosti s člani komisije ter z njimi povezane osebe
- Priloga 2: Izjava o strinjanju z razpisnimi pogoji in o resničnosti podatkov, navedenih v ponudbi
- Priloga 3: Izjava o vezanosti na dano ponudbo
- Priloga 4: Izjava o kadrovske in tehnične usposobljenosti in zmogljivosti
- Priloga 5: Osnutek pogodbe s Prilogo 1: Seznam prostorov v nepremičnini stavba št. 579, katastrska občina 2100 Kranj
- Priloga 6: Obrazec: izpolnjevanje kriterijev in meril za izbiro najugodnejšega ponudnika





### IZJAVA O NEPOVEZANOSTI S ČLANI KOMISIJE TER Z NJIMI POVEZANE OSEBE

Ponudnik \_\_\_\_\_ (točen naziv ponudnika) izjavljam, da s člani komisije za vodenje in nadzor postopkov razpolaganja s stvarnim in finančnim premoženjem MOK, imenovana s sklepom župana št. 478-94/2021-1-406205 z dne 7. 5.2021, nisem povezana oseba v smislu, kot ga določa sedmi odstavek 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. 11/2018, ZSPDLSL-1), ki kot povezane osebe šteje:

- fizično osebo, 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 oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravno osebo, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- drugo osebo, 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.

---

Podpis ponudnika



MESTNA OBČINA KRANJ

Slovenski trg 1, 4000 Kranj

www.kranj.si



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ  
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST

Priloga 2

**IZJAVA O STRINJANJU Z RAZPISNIMI POGOJI IN O RESNIČNOSTI PODATKOV,  
NAVEDENIH V PONUDBI**

Točen naziv in naslov ponudnika:

---

V zvezi z javnim zbiranjem ponudb za **oddajo nepremičnine Kovačnica – podjetniški inkubator Kranj**, objavljenem na spletni strani Mestne občine Kranj,

IZJAVLJAMO,

da v celoti in brezpogojno sprejemamo vse pogoje iz dokumentacije v zvezi z oddajo ponudbe pri javnem zbiranju ponudb za izbiro najemnika za nepremičnino Kovačnica – podjetniški inkubator Kranj.

Istočasno pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljamo, da:

1. so vsi podatki iz ponudbene dokumentacije resnični,
2. so vse kopije dokumentov/skenogrami iz ponudbene dokumentacije enake originalom,
3. v celoti potrjujemo besedilo in obveznosti iz osnutka pogodbe, ki je sestavni del te dokumentacije v zvezi z javnim zbiranjem ponudb,
4. potrjujemo izpolnjevanje pogojev za sodelovanje, ki so določeni v predmetni dokumentaciji v zvezi z javnim zbiranjem ponudb,
5. potrjujemo, da je ponudba veljavna do datuma skladnega z zahtevami naročnika,
6. da smo pri oddaji ponudbe in izvedbi razpisa upoštevali vse zahteve najemodajalca, navedene v razpisu,
7. bomo, v kolikor bomo izbrani za najemnika, prevzeli vse obveznosti za gospodarno ravnanje z objektom,
8. bomo redno in ob roku plačevali vse stroške nastale v sklopu najema objekta,
9. bomo redno in v dogovorjenih rokih obveščali o predvidenih aktivnostih in poročali o izvedenih aktivnostih,
10. bomo storitve in aktivnosti izvajali strokovno in dosledno.

---

Podpis ponudnika



MESTNA OBČINA KRANJ

Slovenski trg 1, 4000 Kranj

www.kranj.si



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ  
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST

Priloga 3

## IZJAVA O VEZANOSTI NA DANO PONUDBO ZA NAJEM NEPREMIČNINE

»Kovačnica – podjetniški inkubator Kranj«

Točen naziv in naslov ponudnika:

---

S podpisom na tej izjavi potrjujem, da sem vezan na dano ponudbo do 30. 10. 2022 ter da bom v času vezanosti na ponudbo v primeru, da sem izbran kot najugodnejši ponudnik, sklenil najemno pogodbo v skladu z danimi razpisnimi pogoji.

Ta izjava je sestavni del in priloga ponudbe, s katero se prijavljam na zgoraj navedeni javni razpis.

V \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_

---

Podpis ponudnika



MESTNA OBČINA KRANJ

Slovenski trg 1, 4000 Kranj

www.kranj.si



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ  
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST

Priloga 4

## IZJAVA O KADROVSKI IN TEHNIČNI USPOSOBLJENOSTI IN ZMOGLJIVOSTI

Točen naziv in naslov ponudnika:

---

V zvezi z javnim zbiranjem ponudb za oddajo nepremičnine Kovačnica – podjetniški inkubator Kranj, objavljenem na spletni strani Mestne občine Kranj,

pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljam, da:

- a) smo strokovno usposobljeni za izvajanje nalog, ki so predmet tega javnega razpisa in imamo s tega področja ustrezne delovne izkušnje,
- b) razpolagamo s kadrovskimi in tehničnimi zmogljivostmi za izvedbo nalog, določenih v javnem razpisu,
- c) imamo finančne vire, opremo, druge pripomočke, sposobnost upravljanja, zanesljivost in izkušnje za izvedbo nalog, določenih v javnem razpisu,
- d) bomo v primeru začasne ali trajne odsotnosti strokovno usposobljene osebe pravočasno priskrbeli ustrezno zamenjavo, tako da bo prisotnost strokovno usposobljene osebe zagotovljena vsak delovnik.

---

Podpis ponudnika



MESTNA OBČINA KRANJ

Slovenski trg 1, 4000 Kranj

www.kranj.si



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ  
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST

Priloga 5

## OSNUTEK POGODBE

**MESTNA OBČINA KRANJ**, Slovenski trg 1, 4000 Kranj,  
ki jo zastopa župan Matjaž Rakovec,  
matična številka 5874653000, ID za DDV: SI55789935,  
št. računa občine: SI56 01252-0100006472, odprt pri Upravi za javna plačila  
(kot najemodajalka)

in

\_\_\_\_\_

ki ga zastopa \_\_\_\_\_  
matična št.: \_\_\_\_\_ davčna številka: \_\_\_\_\_,  
(kot najemnik)

skleneta naslednjo

## NAJEMNO POGODBO

### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je Mestna občina Kranj zemljiškoknjižna lastnica nepremičnine katastrska občina 2100 KRANJ parcela 976/2 (ID 4426341), ki obsega zemljišče v izmeri 679 m<sup>2</sup>, na katerem stoji stavba z ident. št. 579, s površino 1.711,8 m<sup>2</sup>, na naslovu Poštna ulica 4, Kranj;
- da je nepremičnina iz prve alineje tega člena zaščiten kot kulturni in zgodovinski spomenik na podlagi 14. členu Odloka o razglasitvi starega jedra Kranja za kulturni in zgodovinski spomenik (UVG, št. 19/83);
- je Ministrstvo za finance dne \_\_\_\_\_ podalo pozitivno mnenje k sklenitvi pravnega posla v skladu z 42. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti z vidika morebitnega obstoja državnih pomoči;
- se ta pogodba sklepa na podlagi izvedenega postopka Javnega zbiranja ponudb za oddajo nepremičnine, ki je bil objavljen na spletni strani Mestne občine Kranj, dne 22. 08. 2022 in na podlagi katerega je bil najemnik izbran kot ekonomsko najugodnejši ponudnik;
- da se nepremičnina iz prve alineje tega člena odda pod ocenjeno vrednostjo, določeno s Poročilom o ocenjeni tržni vrednosti najemnine za stavba z ident. št. 579 na zemljišču parc. št. 976/2, k.o. 2100 Kranj z dne 25. 7. 2022, na podlagi sklepa župana št. 35280-32/2022-2-(40/51/03) z dne 17. 8. 2022, v skladu s tretjim odstavkom 62. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, s katerim se cena najema opremljenih poslovnih prostorov, namenjenih poslovni dejavnosti v skladu z razvojnim programom samoupravne lokalne skupnosti zniža za 77 %;
- da je najemnik pred javnim zbiranjem ponudb vplačal varščino v znesku 5.000 €, ki se mu vrne pod pogoji, določenimi v 14. členu te pogodbe;
- je Mestna občina Kranj za operacijo »Kovačnica – podjetniški inkubator Kranj« 31. 3. 2021, s strani Službe Vlade RS za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, prejela Odločitev o podpori, št. 3-1/2MGRT/0;



- da je Mestna občina Kranj z Ministrstvom za gospodarski razvoj in tehnologijo, kot posredniškim organom, dne 31. 5. 2021, sklenila pogodbo št. C2130-21-333011, o sofinanciranju operacije »Kovačnica – podjetniški inkubator Kranj«;
  - Naložbo sofinancirata Republika Slovenija in Evropska unija iz Evropskega sklada za regionalni razvoj;
  - Izrazi, uporabljeni v tej pogodbi, imajo sledeč pomen, če s pogodbo ni posebej drugače določeno:
- a.) Inkubirano podjetje (v nadaljevanju poimenovani kot inkubiranec) je inovativno podjetje ali posameznik kot nosilec poslovne zamisli, ki je vpisan v poslovni register manj kot pet let, je vključen v Kovačnico – podjetniški inkubator Kranj, uporablja storitve in infrastrukturo Kovačnice – podjetniškega inkubatorja Kranj, ima z najemnikom pogodbeno urejen odnos in ni z njim ali velikim podjetjem povezano podjetje v smislu predpisov, ki urejajo gospodarske družbe.
- b.) Coworking ali sodelo je način dela, ki vključenim posameznikom in podjetjem (coworkerji) omogoča, da si občasno ali stalno delijo sodelavni prostor z drugimi kreativnimi posamezniki iz svoje ali sorodnih panog, in ki svojo poslovno idejo oz. podjetje razvijajo znotraj Kovačnice - podjetniškega inkubatorja Kranj, in pri tem uporabljajo storitve ali infrastrukturo Kovačnice na podlagi pogodbeno urejenega odnosa z najemnikom.

#### 2. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da je predmet te pogodbe najem nepremičnine – objekt stavba z ident. št. 579 v izmeri \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, s pripadajočim zemljiščem, na nepremičnini katastrska občina 2100 KRANJ parcela 976/2 (ID 4426341).

Objekt iz prejšnjega odstavka tega člena obsega prostore, navedeni v Prilogi 1.

Objekt se oddaja v najem skupaj z opremo, navedeno v Prilogi 2, ki bo popisana ob izročitvi nepremičnine v primopredajnem zapisniku, in sicer z navedbo vrednosti in leta nakupa.

#### 3. člen

Nepremičnina iz drugega člena te pogodbe se oddaja za izvajanje dejavnosti, namenjene realizaciji Ukrepa 1.3. Trajnostne urbane strategije Mestne občine Kranj 2030: Coworking Kovačnica (»sodelovni prostor«), start-up (zagon podjetij) in inovativni program: podporno okolje in spodbude za zagon in rast inovativnih podjetij ter prvo zaposlitev, to je dejavnost podjetniškega inkubatorja v javnem interesu, ki zagotavlja prilagojeno in uravnoteženo programsko podporo za zagon, rast in razvoj podjetij, spodbuja podjetniško kulturo ter podjetniške aktivnosti (v nadaljevanju poimenovano »Kovačnica« ali tudi inkubator), in se je v času veljavnosti te pogodbe ne sme spreminjati.

Najemnik bo za najemodajalko v objektu iz 2. člena te pogodbe brezplačno zagotavljal opravljanje razvojnih nalog v javnem interesu, opredeljenih v prvem odstavku tega člena in natančneje določenih v 4. in 5. členu te pogodbe, na način, da bo inkubirancem in coworkerjem:

- omogočal učinkovito nastajanje in razvoj novih podjetij z najemom prostorov in s širšim naborom podpornih, upravnih, svetovalnih in mentorskih storitev;
  - pomagal pri premagovanju začetnih težav pri ustanavljanju, organiziranju in razvoju poslovanja do faze, ko poslovanje obvladajo sami;
  - z različnimi promocijsko-motivacijskimi dogodki, informiranjem in svetovanjem, tematskimi dogodki, mentorskim programom in svetovanjem ekspertov,
- s čimer bo v Mestni občini Kranj kot tudi na Gorenjskem zagotavljal podporo zagonu, razvoju in rasti inovativnih podjetij s potencialom hitre rasti.

#### 4. člen

Najemnik bo v času veljavnosti najemne pogodbe v objektu deloval v poslovnem času od \_\_\_ do \_\_\_ od ponedeljka do petka, razen ob dela prostih dnevih, pri čemer se kot poslovni čas šteje čas, v katerem bo najemnik



coworkerjem/inkubirancem nudil storitve iz 4. in 5. člena osnutka pogodbe. Poslovnega časa se za čas trajanja pogodbe ne sme spreminjati.

Za inkubirance in coworkerje bo najemnik zagotavljal dostop do poslovnih prostorov: od \_\_\_ do \_\_\_ dni v tednu. Zagotavljanje dostopa do poslovnih prostorov se za čas trajanja pogodbe ne sme spreminjati.

Najemnik bo zagotavljal oziroma izvajal sledeče dejavnosti/storitve:

1. **usmerjeno informiranje in obveščanje, namenjeno potencialnim podjetnikom in podjetnikom začetnikom, informiranju in svetovanju, za zagotavljanje podpore zagonu, razvoju in rasti inovativnih podjetij s potencialom hitre rasti**, na sledeč način:
  - a. izvedba dogodkov v obsegu \_\_\_ letno, namenjenih izobraževanju, mreženju, promociji,
  - b. priprava \_\_\_ e-novičk letno, poslanih vsakič poslanih na \_\_\_ e-naslovov,
  - c. priprava \_\_\_ objav na socialnih omrežjih letno,
  - d. izvedba \_\_\_ novinarskih konferenc letno,
  - e. sodelovanje na \_\_\_ gostovanjih na lokalnih radijskih postajah letno,
  - f. objava \_\_\_ člankov v regionalnih medijih letno,
  - g. izvedba \_\_\_ promocijskih dogodkov letno po šolah, fakultetah ter drugih organizacijah (npr. študentska društva, gospodarska zbornica...),

pri čemer se najemnik zavezuje, da bo o predvidenih dogodkih iz alineje a in g te točke obveščal najemodajalko in sicer na način, da bo do zadnjega dne v mesecu poslal predviden plan dogodkov, ki jih bo izvedel v naslednjem mesecu. V primeru, da dogodek ni naveden v planu dogodkov, pa bo najemodajalko o tem obvestil najmanj 8 dni pred predvidenim dogodkom.

## 2. vzpostavitev in delovanje inkubatorja:

- Zagotovitev dveh tipov delovnih prostorov:
  - a) delovne enote v coworking oz. sodelavnem prostoru (52 enot),
  - b) inkubacijske pisarne (10 pisarn različnih velikosti), namenjenih in oddanih v podnajem inkubirancem).

Najemnik se zavezuje, da bo v treh letih po zaključku operacije, to je na dan 31.12.2025 v inkubatorju zagotavljal 60% zasedenost inkubacijskih pisarn (to je najmanj 6 inkubacijskih pisarn) in 60% zasedenost sodelavnih prostorov (to je najmanj 31 delovnih enot v sodelavnem prostoru).

Najemnik (vsako leto do 31.1.) izpolni in najemodajalki dostavi obrazec Letno poročilo, ki ga je predpisalo Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, in sicer v delu, ki se nanaša na doseganje kazalnika rezultata (zasedenost površin). Obrazec se izpolni za leto 2022, 2023, 2024, 2025 in 2026. V primeru, da bo prihajalo do elementov državnih pomoči, npr. netržna najemnina za oddajo prostorov, se najemnik zavezuje pravočasno (pred morebitnimi nastopi državnih pomoči) pripraviti vse ustrezne pravne podlage za najemodajalko, za poročanje oz. priglasitev o državnih pomočeh ustreznim državnim organom.

- nudenje podpore inkubirancem po fazah:
  - o faza 1 - podpora procesu poslovne ideje (ang. proof of concept), pri čemer najemnik inkubirancem pomaga preveriti poslovno idejo ter narediti načrt njegove uresničitve.
  - o faza 2 - podpora rasti in razvoju zagonskim (ang. start up) podjetjem z mentorstvom, svetovanjem, usposabljanjem in nudenjem podpore z odpravljanjem ovir pri razvoju in rasti.
  - o faza 3 - podpora rasti in razvoju hitrorastočih (ang. scale up) podjetij, pri čemer jim najemnik m nudi specialistično svetovalno in mentorsko podporo;



**3. izvajanje mentorskih programov za inkubiranje:**

- sodelovanje z vsaj \_\_\_\_\_ strokovnimi mentorji na nacionalni ravni letno,
- sodelovanje z vsaj \_\_\_\_\_ strokovnimi mednarodnimi mentorji letno;

**4. upravljanje in skrb za nemoteno delovanje Izdelovalnega laboratorija z opremo (t. i. FabLab) in Laboratorija za navidezno in obogateno resničnost z opremo (t.i. AV-VR)**

**5. upravljanje in skrb** za skupne prostore z govorilnicami, za večjo in manjše predavalnice, za manjše sejne sobe (za izvedbo timskih sestankov v živo, predavanj, prezentacij) ter skrb za večje skupne prostore.

Najemnik se zavezuje, da bo prostore iz 4. in 5. točke tega člena uporabljal na način, da bo v njih ravno tako zagotavljal aktivnosti za spodbujanje podjetniških aktivnosti: npr. aktivnosti za spodbujanje nastanka inovativnih idej, aktivnosti za povečevanje možnosti za ustanavljanje novih podjetij, aktivnosti za razvoj novih izdelkov in storitev.

5. člen

Najemnik se kot programski upravljevec Kovačnice hkrati zavezuje, da bo:

1. vsakoletno pripravil poslovni načrt Kovačnice (do 30. 10.), vključno s predlogom specialističnega programa inkubiranja za prevladujočo strukturo inkubirancev, ter predlogom vsebin in naslavljanja novih ciljnih skupin v skladu s svetovnimi trendi na področju podjetništva in dela. Najemnik se zavezuje k vključitvi najemodajalke v pripravo poslovnega načrta, h kateremu najemnik pridobi soglasje najemodajalke;
2. transparentno vodil poslovanje Kovačnice na ločenem stroškovnem mestu,
3. upravljal s predmetom najema v skladu z režimom delovanja in hišnim redom Kovačnice, cenikom podnajema (najem inkubacijskih pisarn), uporabe prostorov in storitev Kovačnice, sprejetimi na podlagi predhodnega soglasja najemodajalke, pri čemer cena podnajema ne more biti nižja od tržno določene cene najema;
4. sodeloval z upravljavci poslovnih con in drugih poslovnih lokacij v MOK in regiji, z namenom, da inkubirancem olajša prehod oz. izstop iz inkubatorja in takšno rastoče podjetje obdrži v Gorenjski regiji;
5. izvedel javni poziv za oddajo inkubacijskih pisarn in delovnih enot v sodelavnem prostoru, pri čemer bo predhodno pridobil soglasje najemodajalke k besedilu javnega poziva z osnutkom pogodbe za (pod)najem inkubacijskih pisarn in delovnih enot v sodelavnem prostoru, k pogojem za vstop ter pogodbeno urejanje odnosa s coworkerji in inkubiranci;
6. da bo po sklenitvi pogodb na podlagi izvedenega javnega poziva in predhodnega soglasja najemodajalke k vsakemu posameznemu pravnemu poslu, najemodajalki predložil sklenjene pogodbe vključno z morebitnimi aneksi, pri čemer bo najemodajalka o soglasju k pravnemu poslu odločila najkasneje v roku 8 dni od prejema prošnje za podajo soglasja;
7. redno letno poročal najemodajalki o poslovnih, razvojnih in finančnih rezultatih Kovačnice, doseganju kazalnikov iz te pogodbe ter o izpolnjevanju obveznosti po tej pogodbi, in sicer do 31.1. v letu za preteklo leto v obliki in zahtevah najemodajalca, vključno s predstavitevijo na mestnem svetu najemodajalke, če bo ta tako zahtevala;
8. na zahtevo najemodajalke kadarkoli med letom v roku, ki ga določi najemodajalka, odgovoril na njena vprašanja, podal pojasnila, in dostavil zahtevano dokumentacijo;
9. Najemnik se zavezuje skupaj s predstavniki najemodajalke ustanoviti strateški svet, v katerem bosta pogodbeni stranki enakomerno zastopani, skupaj z morebitnimi zunanji člani, o katerih se pogodbeni stranki soglasno dogovorita;





10. Najemnik se zavezuje pri sprejemanju odločitev, vezanih na delovanje Kovačnice, upoštevati odločitve, smernice in navodila strateškega sveta in pooblašcene osebe najemodajalke.

#### 6. člen

Poleg obveznosti iz prejšnjih členov bo najemnik tudi:

- *(tu se navede vse, na podlagi česar je bil ponudnik izbran kot ekonomsko najugodnejši ponudnik, po kriterijih za izbiro najugodnejšega ponudnika, navedenih v Javnem zbiranju ponudb)*

#### 7. člen

Najemnik je dolžan poleg najemnine, ki znaša \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ EUR mesečno, redno plačevati obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, davščine ter nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča v skladu z zakonom oziroma v rokih dospelja, določenih s strani lastnika, upravljavca oziroma dobavitelja.

Obratovalni stroški objekta zajemajo zlasti:

- stroške energije in nanje vezane stroške dobave, merjenja ipd.,
- stroške ogrevanja,
- stroške porabe vode,
- stroške kanalščine in nanje vezanih dajatev,
- stroške za odvoz odpadkov,
- stroške telefonskih priključkov, priključka in uporabe kabelskega in internetnega omrežja, TV naročnine,
- stroške varovanja objekta s pripadajočo opremo iz priloge 2.

Med stroške rednega tekočega vzdrževanja štejejo zlasti stroški čiščenja objekta in funkcionalnih zemljišč oz. neposredne okolice, stroški pregledov ogrevalnih naprav, stroški zagotavljanja požarnovarnostnih sistemov in naprav ter stroški manjših popravil objekta in opreme.

Najemnik je dolžan poravnati tudi morebitne posebne dodatne stroške obratovanja objekta, ki bi nastali zaradi posebnega delovanja najemnika, ki ni bilo vključeno v načrtovano rabo objekta, in povzroči povečanje obratovalnih stroškov nad načrtovane oz. pričakovane stroške glede na predhodno dogovorjeno uporabo prostorov.

Dajanje nepremičnin v najem je storitev, ki je v celoti oproščena DDV po 2. točki 44. člena ZDDV-1.

V primeru zamude plačila je najemnik dolžan poravnati z zakonom določene zamudne obresti.

Najemnino bo najemnik poravnal najkasneje v 30 dneh po izstavitvi računa na podračun enotnega zakladniškega računa številka 01252-0100006472 Mestne občine Kranj, odprt pri Upravi za javna plačila.

Račun bo najemodajalka ali zanjo upravnik izstavljala do 5. dne v mesecu za pretekli mesec.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo najemodajalka krila stroške zavarovanja objekta in pripadajoče opreme iz priloge 2.

#### 8. člen

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati nepremičnino – objekt s pripadajočo opremo iz Priloge 2, ki je predmet te pogodbe, kot dober strokovnjak.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da najemnik skrbi za redno vzdrževanje in urejenost objekta ter pripadajočega zemljišča.

Najemnik je dolžan opravljati redna vzdrževalna dela kot npr.:



- pleskanje prostorov (slikarska dela, pleskanje notranjih delov oken, vrat polic),
- tekoče vzdrževanje, popravila in nadomestitev opreme z opremo enake kvalitete in izgleda, npr. zamenjava tesnil, vtičnic, stikal, klicnega električnega zvonca, telefonov ali domofonov, svetilk, žarnic, ključavnic, kljuk, okovja in drugega,
- zamenjavo opreme, ki se poškoduje zaradi nepravilne uporabe in zunanjih vplivov npr. udarcev, nadomestitev stekel na oknih in vratih in drugega,
- poravnavo stroškov popravil, ki so posledica nepravilne, oz. malomarne uporabe ter čiščenje in odmašitev straniščnih školjk, korit, in talnih sifonov in drugega,
- poravnavo stroškov na delih in napravah objekta, ki nastanejo zaradi krivdnega ali malomarnega ravnanja najemnika ali uporabnikov prostorov, ki so predmet te pogodbe,
- druge obveznosti kot npr.: nadomestitev iztočnih pip ali mešalnih baterij, nadomestitev in popravilo umivalnika pred potekom amortizacijske dobe, popravilo straniščne deske in posod za toaletni papir, kot tudi stroški čiščenja in menjave bojlerja, popravila rolet in žaluzij,
- čiščenje snega pred vhodom in odstranjevanje ledenih sveč,
- čiščenje listja in snega.

Najemnik je dolžan poskrbeti za skrbno ravnanje z opremo in jo ustrezno varovati pred morebitno poškodbo in odtujitvijo (zaklepanje prostorov) ter zagotavljati kibernetsko odpornost in varnost informacijsko komunikacijske ter tehnološke (v nadaljevanju: IKT) opreme.

#### 9. člen

Najemnik nepremičnino lahko oddaja v podnajem izključno za dejavnosti, ki so povezane z opravljanjem razvojnih nalog v javnem interesu in v skladu z določili te pogodbe, za kar mora pridobiti predhodno soglasje najemodajalke k vsakemu posameznemu pravnemu poslu.

Najemnik lahko predmet najema uporablja le za namen in dejavnosti, ki so določene v 3., 4. in 6. členu te pogodbe.

Pogodbeni stranki se izrecno dogovorita, da najemnik brez soglasja najemodajalke ne sme posegati v predmet najema iz 2. člena te pogodbe.

Najemnik je dolžan popraviti oziroma povrniti vso škodo, ki jo na objektu, opremi iz priloge 2 ali na pripadajočem zemljišču, povzroči najemnik sam ali ki nastane v zvezi z opravljanjem dejavnosti.

Najemodajalka ne prevzema odgovornosti za materialne ali druge posledice, ki bi nastale najemniku ali tretjim osebam zaradi najemnikovega izvajanja dejavnosti v prevzetih prostorih.

Najemnik je dolžan povrniti škodo v roku 30 dni od dneva, ko je ta zapisniško ugotovljena.

#### 10. člen

Najemnik mora brez predhodnega obvestila pristojni osebi najemodajalke dopustiti vstop v objekt za kontrolo ustrezne uporabe prostora ali če gre za preprečitev nevarnosti ali škode.

#### 11. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da pogodba lahko preneha veljati pred potekom časa, za katerega je sklenjena:

- s sporazumom med pogodbenima strankama, z odpovednim rokom 6 mesecev,
- z odstopom pogodbenih strank zaradi hujših kršitev pogodbe,
- po samem zakonu.



V primeru hujše kršitve določil te pogodbe lahko pogodbeni stranka odstopi od te pogodbe s pisno izjavo, ki učinkuje po preteku enega meseca od dne, ko drugo pogodbeni stranka prejme izjavo o odstopu od pogodbe.

Hujša kršitev določil te pogodbe je podana:

- če najemnik ne prevzame ali ne začne uporabljati nepremičnine iz 2. člena te pogodbe, kot je določeno s to pogodbo,
- če najkasneje na dan 31. 12. 2025 ne dosega kazalnika zasedenosti prostora, kot je to določeno v točki 2 tretjega odstavka 4. člena te pogodbe,
- če najemnik v objektu opravlja dejavnosti, ki niso povezane s podjetniškim inkubatorjem oziroma ne predstavljajo razvojnih dejavnosti v javnem interesu, kot so opredeljene v 3. členu te pogodbe,
- če najemnik tudi po opominu najemodajalke uporablja nepremičnino iz 2. člena pogodbe v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se povzroča škoda,
- če najemnik ne opravlja dejavnosti iz 3., 4. in 6. člena te pogodbe, če pravočasno ne obvešča najemodajalke o predvidenih aktivnostih in če tudi po opominu ne pošlje mesečnega in letnega poročila o izvedenih dejavnostih in storitvah, kot je to določeno v 3. členu te pogodbe,
- če najemnik najmanj dva meseca ne plača najemnine, obratovalnih in drugih stroškov,
- če najemnik odda nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, v podnajem tretji osebi v nasprotju z določili te pogodbe,
- če najemnik izvršuje ali izvrši v objektu adaptacijo brez soglasja najemodajalke,
- če najemnik ne želi podpisati nove pogodbe ali dodatka zaradi uskladitve njegovih obveznosti z novimi veljavnimi predpisi,
- če najemodajalka iz razlogov, ki so na njeni strani, najemniku onemogoča rabo objekta v skladu s to pogodbo.

V navedenih primerih je najemnik najkasneje 3 dni po prenehanju pogodbe dolžan izročiti objekt s pripadajočo opremo iz priloge 2 v posest Mestne občine Kranj. Najemnik je o prenehanju najemnega razmerja dolžan obvestiti inkubirance in coworkerje ter najemodajalki posredovati vse potrebne podatke za nemoteno nadaljnjo oddajo oziroma uporabo prostorov inkubatorja.

Izpolnitev obveznosti iz prejšnjega odstavka in njena pravilnost se v skladu s 13. členom te pogodbe ugotavlja s sklenitvijo primopredajnega zapisnika.

#### 12. člen

Najemnik se zavezuje, da bo v pogodbenih rokih pravilno ter s skrbnostjo dobrega strokovnjaka izvrševal vse pogodbene obveznosti, določene s to pogodbo.

Če najemnik po svoji krivdi huje krši določila te pogodbe, je dolžan najemodajalki plačati pogodbeno kazen v višini 20 EUR za vsako posamezno kršitev za vsak dan, ko kršitve ne odpravi. V primeru hujše kršitve, določene v drugi alineji tretjega odstavka 11. člena te pogodbe, se pogodbeni kazen obračuna v višini 25.000 EUR.

Za uveljavljanje pogodbene kazni najemodajalka najemniku izstavi račun, ki ga je najemnik dolžan poravnati v 8 (osmih) dneh od prejema.

Najemnik se zaveže poravnati vse stroške, nastale najemodajalki, do katerih bi prišlo zaradi kršitev obveznosti najemnika po tej pogodbi.



Pogodbeni stranki soglašata, da pravica do uveljavljanja pogodbene kazni ni pogojena z nastankom škode najemodajalki. Povračilo tako nastale škode bo najemodajalka uveljavljala po splošnih načelih odškodninske odgovornosti, neodvisno od uveljavljanja pogodbene kazni.

V primeru nastanka škode, ki jo utrpi najemodajalka zaradi neizpolnitve, nepravilne izpolnitve ali zamude s strani najemnika in bi škoda preseгла znesek pogodbene kazni, lahko najemodajalka zahteva poleg pogodbene kazni tudi poplačilo razlike do celotne odškodnine za vso nastalo škodo, ki jo je utrpel zaradi najemnikove zamude, nepravilne izpolnitve ali neizpolnitve njegovih pogodbenih obveznosti najemnika. Najemnik mora, če ga k temu pozove najemodajalka, skupaj z njim sodelovati kot stranka v morebitnih sporih, ki bi nastali v posledici zamude, nepravilne izpolnitve ali neizpolnitve s strani najemnika.

### 13. člen

Ta pogodba začne veljati z dnem podpisa pogodbenih strank in velja do za obdobje 4 (štirih) let od sklenitve pogodbe.

Najemnik se izrecno zaveže objekt s pripadajočo opremo iz priloge 2 na dan prenehanja razmerja izročiti najemodajalki. Najemnik pred predajo odstrani vse svoje stvari in prostore očisti in sanitarno prebeli, v nasprotnem primeru soglašata, da to stori najemodajalka na njegove stroške.

Na zadnji dan veljavnosti te pogodbe se ob izročitvi objekta nazaj v posest najemodajalki sestavi primopredajni zapisnik, ki vsebuje tudi opis o stanju objekta in pripadajoče opreme.

Najemnik je ne glede na prvi odstavek tega člena dolžan do 31.1.2027 najemodajalki poročati v skladu s 7. točko petega člena te pogodbe.

Če najemnik po prenehanju pogodbe ne izprazni in vrne objekta in opreme iz priloge 2, je dolžan poleg obratovalnih stroškov in stroškov rednega vzdrževanja plačati tudi sorazmerni del najemnine, kot je ta določena v Poročilu o ocenjeni tržni vrednosti najemnine za stavba z ident. št. 579 na zemljišču parc. št. 976/2, k.o. 2100 Kranj z dne 25. 7. 2022, do izpraznitve in vračila prostorov in opreme.

V primeru poslabšanja, poškodovanja ali uničenja objekta in opreme iz priloge 2, najemnik odgovarja za povzročeno škodo, ki jo mora sam sanirati ali jo sanira Mestna občina Kranj na njegove stroške. V tem primeru krije tudi izgubljeni dobiček za obdobje, ko Mestna občina Kranj objekta ni mogla sama uporabljati ali oddati drugemu uporabniku. Kot izgubljeni dobiček se šteje mesečna najemnina, kot je določena v Poročilu o ocenjeni tržni vrednosti najemnine za stavba z ident. št. 579 na zemljišču parc. št. 976/2, k.o. 2100 Kranj z dne 25. 7. 2022, in sicer mora najemnik plačati sorazmerni del mesečne najemnine za čas, ko Mestna občina Kranj objekta ni mogla sama uporabljati oz. oddati drugemu najemniku.

### 14. člen

Vplačana varščina v višini 5.000 EUR se najemniku brez obresti vrne po prenehanju najemne pogodbe, in sicer v 8 dneh po primopredaji objekta in opreme iz priloge 2 pod pogojem, da ima poravnane vse obveznosti do Mestne občine Kranj, da na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, ni nastala škoda zaradi neprimerne uporabe, v posest najemodajalki pa je vrnjena očiščena in prebeljena.

V primeru, da pogoji iz prvega odstavka tega člena niso izpolnjeni, najemnik izrecno soglašata, da se najemodajalka poplača iz naslova varščine. V primeru, da je nastala škoda višja od plačane varščine oz. da so nepravilne obveznosti do najemodajalke višje od plačane varščine, najemnik izrecno soglašata, da mu za razliko najemodajalka izstavi račun, ki se ga najemnik zaveže poravnati v roku 30 dni od izstavitve. V primeru, da je nastala škoda nižja



od plačane varščine oz. da so neporavnane obveznosti do najemodajalke nižje od plačane varščine, mu jo vrne razliko v roku 60 dni od primopredaje objekta.

#### 15. člen

V primeru, da se ugotovi, da je pri sklepanju ali izvajanju te pogodbe, kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku Mestne občine Kranj ali drugega organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev tega posla ali za sklenitev tega posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku, je ta pogodba nična.

Mestna občina Kranj bo v primeru ugotovitve o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričela z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka tega člena oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

#### 16. člen

Skrbnik pogodbe s strani najemodajalke, ki je zadolžen za spremljanje izvajanja pogodbe, komunikacijo z najemnikom, računsko in vsebinsko kontrolo listin, ki so podlaga za izplačilo iz proračuna naročnika, in pooblaščen, da zastopa najemodajalko v vseh vprašanjih, ki zadevajo izvrševanje ali uveljavitev te pogodbe, je [ana.vizovisek@kranj.si](mailto:ana.vizovisek@kranj.si), tel.št.: 04 237 3 220, [ana.vizovisek@kranj.si](mailto:ana.vizovisek@kranj.si).

Skrbnik pogodbe s strani najemnika, ki ga zastopa v vseh vprašanjih, ki zadevajo izvrševanje ali uveljavitev te pogodbe, je *ime in priimek*, tel. št. *naslov elektronske pošte*.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo Mestna občina Kranj v primeru spremembe skrbnika pogodbe nasprotno pogodbeno stranko o tem obvestila pisno z dopisom in da zaradi spremembe skrbnika ni potrebna sklenitev dodatka k tej pogodbi.

#### 17. člen

Izročitev predmet najema po tej pogodbi v posest najemniku se opravi s primopredajo prostorov po pridobitvi uporabnega dovoljenja s strani najemodajalke.

Z dnem primopredaje je najemnik upravičen izvrševati pravice in obveznosti po tej pogodbi in plačevati dogovorjene stroške najema iz 7. člena te pogodbe.

Ne glede na prejšnji odstavek tega člena se ta pogodba z dnem sklenitve prične izvrševati v delu, ki se nanaša na pripravo in izvedbo javnega poziva iz 5. točke petega člena te pogodbe.

#### 18. člen

Morebitne spore iz te pogodbe bosta stranki reševali sporazumno, v nasprotnem primeru pa je za reševanje sporov pristojno stvarno pristojno sodišče v Kranju.

#### 19. člen

Pogodbeni stranki spremembe pogodbe skleneta v obliki aneksa k pogodbi.

Pogodba je sklenjena z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.



MESTNA OBČINA KRANJ

Slovenski trg 1, 4000 Kranj

[www.kranj.si](http://www.kranj.si)



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ  
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST

Pogodba je sklenjena v 5 enakih izvodih, od katerih prejme najemodajalka štiri izvode, najemnik pa en izvod .

Številka: 35280-32/2022-5-(40/51/03)

Datum:

NAJEMNIK

\_\_\_\_\_

NAJEMODAJALKA

MESTNA OBČINA KRANJ  
Matjaž Rakovec



MESTNA OBČINA KRANJ

Slovenski trg 1, 4000 Kranj

www.kranj.si



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ  
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST

Priloga 1 k osnutku pogodbe

### Seznam prostorov v nepremičnini stavba št. 579, katastrska občina 2100 Kranj:

#### **2. nadstropje**

Pisarna za sodelo - 52,30 m<sup>2</sup>  
Pisarna za sodelo - 96,89 m<sup>2</sup>  
Pisarna - 16,85 m<sup>2</sup>  
Pisarna – 12, 89 m<sup>2</sup>  
Pisarna - 11,43 m<sup>2</sup>  
Pisarna - 20,43 m<sup>2</sup>  
Pisarna - 8,26 m<sup>2</sup>  
Pisarna - 8,45 m<sup>2</sup>  
Pisarna - 8,16 m<sup>2</sup>  
Pisarna - 8,42 m<sup>2</sup>  
Pisarna - 8,23 m<sup>2</sup>  
Skupni prostor- 113,06 m<sup>2</sup>  
Hodnik - 5,35 m<sup>2</sup>  
Hodnik - 7,81 m<sup>2</sup>  
Stopnišče - 17,93 m<sup>2</sup>  
Hodnik - 5,84 m<sup>2</sup>  
Sanitarije invalidi - 4,37 m<sup>2</sup>  
Sanitarije moški - 10,88 m<sup>2</sup>  
Sanitarije ženski - 11,34 m<sup>2</sup>  
Skladišče - 3,04 m<sup>2</sup>  
Hodnik - 3,57 m<sup>2</sup>  
Kuhinja - 5,61 m<sup>2</sup>

#### **1. nadstropje**

Prostori za sodelo - 71,79 m<sup>2</sup>  
Pisarna - 34,93 m<sup>2</sup>  
Pisarna - 15,91 m<sup>2</sup>  
Pisarna - 11,69 m<sup>2</sup>  
Pisarna - 12,90 m<sup>2</sup>  
Pisarna - 11,53 m<sup>2</sup>  
Pisarna - 21,82 m<sup>2</sup>  
Pisarna - 43,15 m<sup>2</sup>  
Skupni prostor s pisarnami - 130,93 m<sup>2</sup>  
Sejna soba - 23,75 m<sup>2</sup>  
Hodnik - 5,83 m<sup>2</sup>  
Hodnik - 7,84 m<sup>2</sup>  
Hodnik - 5,82 m<sup>2</sup>



## MESTNA OBČINA KRANJ

Slovenski trg 1, 4000 Kranj

[www.kranj.si](http://www.kranj.si)



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ  
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST

Shramba - 5,52 m<sup>2</sup>  
Sanitarije invalidi - 4,15 m<sup>2</sup>  
Sanitarije moški - 10,54 m<sup>2</sup>  
Sanitarije ženski - 9,72 m<sup>2</sup>  
Skladišče - 2,76 m<sup>2</sup>  
Hodnik - 3,55 m<sup>2</sup>  
Kuhinja - 5,53 m<sup>2</sup>  
Stopnišče - 18,06 m<sup>2</sup>

### **Pritličje**

Sejna soba: 19,34 m<sup>2</sup>  
Pisarna - 29,03 m<sup>2</sup>  
Pisarna - 28,16 m<sup>2</sup>  
Pisarna - 20,84 m<sup>2</sup>  
Pisarna - 13,53 m<sup>2</sup>  
Predavalnica - 125,27 m<sup>2</sup>  
Avla in galerija - 69,02 m<sup>2</sup>  
Kuhinja in jedilnica - 36,39 m<sup>2</sup>  
Jedilnica - 14,67 m<sup>2</sup>  
Stopnišče - 1,46 m<sup>2</sup>  
Stopnišče - 5,11 m<sup>2</sup>  
Stopnišče - 11,40 m<sup>2</sup>  
Stopnišče - 15,60 m<sup>2</sup>  
Stopnišče - 2,41 m<sup>2</sup>  
Hodnik - 7,84 m<sup>2</sup>  
Hodnik - 5,88 m<sup>2</sup>  
Avla - 14,81 m<sup>2</sup>

### **Klet**

AR/VR laboratorij- 49,17 m<sup>2</sup>  
Ustvarjalni laboratorij - 43,18 m<sup>2</sup>  
Izdelovalni laboratorij - 21,87 m<sup>2</sup>  
Shramba - 7,01 m<sup>2</sup>  
Arhiv - 13,94 m<sup>2</sup>  
Shramba- 5,42 m<sup>2</sup>  
Ustvarjalni laboratorij - 16,08 m<sup>2</sup>  
Shramba - 4,61 m<sup>2</sup>  
Shramba - 6,10 m<sup>2</sup>  
Shramba - 5,77 m<sup>2</sup>  
Shramba - 21,76 m<sup>2</sup>  
Shramba - 7,54 m<sup>2</sup>  
Shramba - 11,90 m<sup>2</sup>  
Hodnik - 11,63 m<sup>2</sup>





MESTNA OBČINA KRANJ

Slovenski trg 1, 4000 Kranj

[www.kranj.si](http://www.kranj.si)



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ  
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST

Hodnik - 25,76 m<sup>2</sup>

Stopnišče - 2,97 m<sup>2</sup>

Kurilnica - 12,40 m<sup>2</sup>

Hodnik - 5,21 m<sup>2</sup>

Sanitarije invalidi - 7,02 m<sup>2</sup>

Sanitarije ženski - 11,50 m<sup>2</sup>

Sanitarije moški - 17,01 m<sup>2</sup>

Shramba - 5,80 m<sup>2</sup>

Hodnik - 8,24 m<sup>2</sup>

**Atrij** - 243,25m<sup>2</sup>



## Priloga 6

### Obrazec: izpolnjevanje kriterijev in meril za izbiro najugodnejšega ponudnika

Merilo	Vrednost/število
<b>MERILO 1</b> ponujena cena najema s strani potencialnega najemnika	___ EUR na m <sup>2</sup> na mesec
<b>MERILO 2</b> število zainteresiranih uporabnikov, ki izpolnjujejo pogoje za zasedbo sodelavnih enot, inkubacijskih pisarn Kovačnici – podjetniški inkubator Kranj, in prijavitelj lahko izkaže njihov interes z njihovimi podpisanimi izjavami, s katerimi izrazijo namero o sklenitvi podnajemne pogodbe s prijaviteljem za sodelavne enote/inkubacijske pisarne, pri čemer morajo biti podpisane izjave priložene k ponudbi:	___ zainteresiranih coworkerjev ___ zainteresiranih inkubirancev
<b>MERILO 3</b> cena podnajema na sodelavni prostor, pri čemer mora biti cena najema najmanj 40 EUR:	___ EUR na m <sup>2</sup> na mesec
<b>MERILO 4</b> cena podnajema za inkubacijsko pisarno, pri čemer mora biti cena najmanj 8 EUR/m <sup>2</sup> :	___ EUR na m <sup>2</sup> na mesec
<b>MERILO 5.1.</b> izvedba dogodkov, namenjenih izobraževanju, mreženju in promociji:	___ (število) izvedb dogodkov/letno
<b>MERILO 5.2.</b> priprava e-novičk, poslanih na elektronske naslove	___ (število) priprav e- novičk, poslanih na ___ e-naslovov/letno
<b>MERILO 5.3.</b> priprava in objave na socialnih omrežjih	___ (število) priprav in objav na socialnih omrežjih/letno
<b>MERILO 5.4.</b> izvedba novinarskih konferenc	___ (število) izvedb novinarskih konferenc/letno
<b>MERILO 5.6.</b> sodelovanje na lokalnih radijskih postajah	___ (število) sodelovanj na lokalnih radijskih postajah /letno
<b>MERILO 5.7.</b> objave člankov v regionalnih medijih	___ (število) objav člankov v regionalnih medijih /letno



<b>MERILO 5.8.</b> izvedba promocijskih dogodkov po šolah, fakultetah ter drugih organizacijah (študentska društva, gospodarska zbornica...)	____ (število) izvedba promocijskih dogodkov/letno
<b>MERILO 6.1.</b> sodelovanje z mentorji na nacionalni ravni na leto	____ (število) sodelovanj z mentorji na nacionalni ravni /letno
<b>MERILO 6.2.</b> sodelovanje z mednarodnimi mentorji na leto	____ (število) sodelovanj z mednarodnimi mentorji /letno
<b>MERILO 7</b> zagotavljanje poslovnega časa, pri čemer se kot poslovni čas šteje čas, v katerem bo najemnik coworkerjem/inkubirancem nudil storitve iz 4. in 5. člena osnutka pogodbe	____ ur na dan Od ____ do ____ (opredelitev dni v tednu)
<b>MERILO 8</b> dostop do poslovnih prostorov	____ ur na dan Od ____ do ____ (opredelitev dni v tednu)
<b>MERILO 9</b> - zagotavljanje sorodnih dejavnosti za spodbujanje podjetništva za druge ciljne skupine deležnikov	Opisna navedba v Programu dela Kovačnice
<b>MERILO 9</b> - zagotavljanje oziroma opravljanje drugih dejavnosti, namenjenih uporabnikom sodelavnih enot/inkubacijskih pisarn, ki niso določene kot obveznost najemnika glede na osnutek pogodbe	Opisna navedba v Programu dela Kovačnice