



OBJAVA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Znanstvenoraziskovalni center Slovenske akademije znanosti in umetnosti, Novi trg 2, Ljubljana (v nadaljevanju: najemodajalec), na podlagi 62. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 79/18 in 78/23 – ZORR – ZSPDSLS-1), v povezavi s 64. členom ZSPDSLS-1 in 16. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA NA NASLOVU NOVI TRG 2, LJUBLJANA

1. Ime in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb ter ime in sedež upravljavca, če to ni obenem organizator javnega zbiranja ponudb:

ZNANSTVENORAZISKOVALNI CENTER SLOVENSKE AKADEMIJE ZNANOSTI IN UMETNOSTI,
Novi trg 2, Ljubljana.

2. Opis predmeta:

Prostor se nahaja v pritličju stavbe na naslovu Novi trg 2 v Ljubljani. Lokal velikosti 69,81 m² sestoji iz prostora s šankom za pripravo kave, pijač ter servisiranje enostavnih prigrizkov in malega atrija, pokritega s stekleno streho. Manjše skladišče, hladilna enota, garderoba in WC za osebje, ki pripadajo lokalu, se nahajajo v sosednjem prostoru, ki je dostopen iz skupne vhodne veže. Lokal je povezan s sosednjo knjigarno (Knjigarna Azil). Sanitarije z dvema WC-jema imajo ločen vhod iz skupne vhodne veže in so namenjene uporabnikom celotnega pritličja. Enako skupna vhodna veža.

Površine posameznih prostorov lokala:

- prostor v izmeri 30,44 m², ki sestoji iz prostora s točilnim pultom površine 26,57 m² in kuhinjske niše površine 3,87 m²,
- pokrit atrij površine 25,60 m²;
- skladišče površine 7,70 m², garderoba in WC za osebje površine 4,07 m², hladilna enota pred skladiščem površine 2,00 m².

V souporabi je WC prostor površine 10,00 m², ki je namenjen uporabnikom vseh prostorov v pritličju in se nahaja v skupnih prostorih stavbe (prehod), ter glavna vhodna veža v namen postavitve stolov in miz na površini 50,00 m², pri čemer je celotna površina glavne vhodne veže 110,00 m².

Pred poslovnim prostorom oz. stavbo je mogoče površine pločnika urediti za namene vrta lokala. Dovoljenje oz. soglasje MOL ter pogodbo o najemu javne površine ureja najemnik sam.

Najemodajalec ima pravico, da prostore, ki so predmet najema, po vnaprejšnji napovedi brezplačno (so)uporablja za organizacijo svojih dogodkov.

Prostori so delno opremljeni, oprema pa je skupaj s prostori predmet najema. Seznam opreme je sestavni del vzorca pogodbe.

Lastnik: Znanstvenoraziskovalni center Slovenske akademije znanosti in umetnosti
Upravljalavec: Znanstvenoraziskovalni center Slovenske akademije znanosti in umetnosti

3. Vrsta pravnega posla, ki je predmet javnega zbiranja ponudb:

Z najugodnejšim ponudnikom bo sklenjena najemna pogodba za dobo 5 let.

4. Varščina

Varščina za najem poslovnih prostorov znaša 1.000,00 EUR, ki jo mora ponudnik plačati pred oddajo ponudbe, ter ob ponudbi predložiti potrdilo o njenem plačilu.

Ponudnik mora varščino plačati na TRR organizatorja javnega zbiranja ponudb TRR: SI56 0110 0603 0347 346, Banka Slovenije, Ljubljana.

Uspelemu ponudniku bo plačana varščina obračunana pri prvi najemnini, neuspehim ponudnikom pa bo vrnjena v roku 30 dni po izboru najugodnejšega ponudnika. Plačana varščina se ne obrestuje.

Ponudbe so zavezujoče. Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe ali umakne, se varščina zadrži.

5. Pogoji, po katerih zainteresirani subjekti pridobivajo podrobnejše informacije:

Dodatne informacije je mogoče dobiti pri g. Ivanu Galetu, email: ivan.gale@zrc-sazu.si.

Preostala dokumentacija v zvezi s postopkom javnega zbiranja ponudb je objavljena na spletnih straneh najemodajalca:

https://www.zrc-sazu.si/sl/search_content?f%5B0%5D=content_type%3Arazpis

Ogled nepremičnin, ki se oddajo v najem, je obvezen za vse potencialne najemnike. Najemodajalec bo organiziral ogled za vse ponudnike dne 3. 1. 2025. od 9.00 do 11.00 ure na lokaciji Novi trg 2, Ljubljana (zainteresirani se zglasijo v prostorih ZRC SAZU na istem naslovu, II. nadstropje). Najemodajalec vsem udeležencem ogleda izda potrdilo o udeležbi na ogledu, ki ga morajo ponudniki obvezno predložiti k ponudbi.

6. Elementi, ki jih mora ponudba vsebovati, in navedba, ali se bodo po prejemu ponudb s ponudniki izvedla dodatna pogajanja:

Če ni v tem obvestilu za posamezna dokazila drugače določeno, so lahko dokazila tudi fotokopije (v primeru, da bo najemodajalec naknadno zahteval originalno listino oziroma dokazilo, ga mora ponudnik prinesiti na vpogled). Najemodajalec si pridržuje pravico preveriti resničnost izjav in predloženih dokumentov. Če se izkaže, da izjava ali dokument ni resničen, te izjave oziroma dokumenta komisija ne sme upoštevati, takšna ponudba pa bo avtomatično izločena.

Dokazila so lahko stara največ 60 dni, razen če ta navodila ne določajo drugače, in morajo odražati aktualno pravnorelevantno stanje.

Ponudba mora vsebovati:

- Podatke o ponudniku (firmo ponudnika, naslov oz. sedež ponudnika, matično številko ponudnika, davčno številko ponudnika, ipd.);
- Višino ponujene mesečne najemnine (brez DDV), višino enotnega popusta na redne cene po vsakokrat veljavnem ceniku in rok veljavnosti ponudbe;
- Dokazila, ki se zahtevajo v točki 10 te objave;
- Potrdilo o udeležbi na ogledu;
- Predstavitev programa dejavnosti in aktivnosti v poslovnem prostoru, ki ga bo izvajal najemnik v času najema poslovnega prostora.

Najemodajalec pričakuje inovativen in raznolik program, katerega vizija se bo ujemala z vizijo ZRC SAZU in ki bo povezljiv s programom knjigarne Azil.

V okviru inovativnosti programa bo strokovna komisija ocenjevala inovativnost ter izvirnost programa. Najemodajalec pričakuje, da bodo ponudniki ponudili program, ki bo v čim večji meri ponudil kulturne in druge novosti. V okviru raznolikosti ponudbe bo strokovna komisija ocenjevala raznolikost programa samega. V okviru raznolikosti programa bo več točk

strokovna komisija dodelila tistemu programu, ki bo obsežnejši in bolj raznolik, tako da bo vključeval aktivnosti na čim več različnih področjih. V okviru povezljivosti s programom knjigarne Azil bo strokovna komisija ocenjevala možnost integracije programov knjigarne Azil ter programa ponudnika ter vsebinsko povezanost in ujemanje navedenih programov.

Najemodajalec si pridržuje po pridobitvi ponudb s potencialnimi najemniki izvesti še dodatna pogajanja. Najemodajalec si pridržuje pravico, da z nobenim izmed ponudnikov ne sklene najemne pogodbe.

7. Izhodiščna najemnina in rok plačila najemnine:

Izhodiščna najemnina za prostor in pripadajočo opremo je 1.700,00 EUR/mesec (brez DDV). Ponudba, ki bo ponujala nižjo najemnino od izhodiščne, bo kot neustrezna izločena.

Najemnina se plačuje mesečno po izstavljenih e-računih. Račun za prvo najemnino najemodajalec izstavi ob prevzemu predmeta najema v posest. Račune za preostale najemnine najemodajalec izstavlja za vsak tekoči mesec do 5. dne v mesecu. Najemnik račun poravnava v roku 15 dni po izstavitvi posameznega računa. Najemnik mora gostinsko dejavnost začeti opravljati najkasneje v roku 1 meseca po prevzemu prostorov v posest (prevzema prostorov v posest predvidoma ne bo pred 13. 3. 2025). Najemnik mora najmanj 8 dni pred začetkom opravljanja gostinske dejavnosti o tem predhodno pisno obvestiti najemodajalca. Višina najemnine se v času trajanja najema usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin. Pravočasno plačilo najemnine je bistvena sestavina pogodbe.

8. Rok za oddajo ponudb

Ponudbe morajo biti podane v pisni obliki na predpisanih obrazcih, objavljenih na spletnih straneh najemodajalca (gl. tč. 5).

Ponudbe se lahko oddajo s priporočeno pošiljko po pošti ali osebno pri vložišču na naslovu: Znanstvenoraziskovalni center Slovenske akademije znanosti in umetnosti, Novi trg 2, Ljubljana, s pripisom »NE ODPIRAJ – PONUDBA: Najem poslovnih prostorov na naslovu Novi trg 2, Ljubljana«.

Upoštevane bodo samo tiste ponudbe, ki bodo prispele (ne glede na pravila poštnega poslovanja) na zgoraj navedeni naslov do vključno dne **15. 1. 2025 do 10.00 ure**. Vse ponudbe, ki bodo k naročniku prispele nepravočasno (ne glede na datum oddaje na pošto oziroma nepravočasno dostavo prijave v primeru dostave kurirske službe), bodo izločene iz postopka in bodo neodprte vrnjene ponudnikom.

Javno odpiranje ponudb bo dne 15. 1. 2025 ob 11. uri na naslovu: Znanstvenoraziskovalni center Slovenske akademije znanosti in umetnosti, Novi trg 2, Ljubljana.

Predstavniki ponudnikov - pravnih oseb, ki bodo prisotni na odpiranju ponudb, morajo pred začetkom odpiranja komisiji izročiti pisna pooblastila za sodelovanje na javnem odpiranju.

Ponudniki - fizične osebe, ki bodo prisotni na odpiranju ponudb, morajo pred začetkom odpiranja komisiji predložiti na vpogled dokument s fotografijo, ki ga je izdal državni organ.

9. Rok vezanosti ponudnikov na dano ponudbo:

Ponudniki so vezani na ponudbo najmanj 90 dni od dneva, ki je določen kot skrajni rok za predložitev ponudb.

10. Morebitni drugi pogoji:

Pogoji, ki jih mora izpolnjevati vsak ponudnik

1. Ponudnik je lahko pravna oseba ali samostojni podjetnik, ki je ustrezno registriran za opravljanje gostinske dejavnosti po standardni klasifikaciji dejavnosti.

DOKAZILO: Izpisek iz sodnega registra ali izpisek iz Poslovnega registra Slovenije oz. kopija akta o ustanovitvi, iz katerega so razvidne dejavnosti.

2. Ponudnik ni pravnomočno obsojen za kaznivo dejanje, ki bi bilo povezano s njegovim poslovanjem ali za kazniva dejanja nedovoljenega sprejemanja daril, nedovoljenega dajanja daril, dajanja podkupnine, jemanja podkupnine (velja za fizične osebe), sprejemanja daril za nezakonito posredovanje, dajanja daril za nezakonito posredovanje, goljufije, poslovne goljufije, preslepitve pri pridobitvi posojila, ugodnosti in zatajitev finančnih obveznosti, pranje denarja, oziroma mu ni bila izdana pravnomočna sodna odločba, s katero je ponudniku prepovedano opravljati dejavnost, ki je predmet te objave.

DOKAZILO: Potrdilo Ministrstva, pristojnega za pravosodje.

3. V kolikor je ponudnik pravna oseba, družbeniki ter zakoniti zastopniki pravne osebe ne smejo biti pravnomočno obsojeni za kaznivo dejanje, ki bi bilo povezano s njegovim poslovanjem ali za kazniva dejanja nedovoljenega sprejemanja daril, nedovoljenega dajanja daril, dajanja podkupnine, jemanja podkupnine (velja za fizične osebe), sprejemanja daril za nezakonito posredovanje, dajanja daril za nezakonito posredovanje, goljufije, poslovne goljufije, preslepitve pri pridobitvi posojila, ugodnosti in zatajitev finančnih obveznosti, pranje denarja.

DOKAZILO: Potrdilo Ministrstva, pristojnega za pravosodje.

4. Zoper ponudnika ni uveden ali začel postopek prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije ali drug postopek, katerega namen ali posledica je prenehanje ponudnikovega poslovanja, v skladu s predpisi države, v kateri ima sedež (velja samo za pravne osebe in samostojne podjetnike).

DOKAZILO: Navedeni pogoj bo najemodajalec preveril z vpogledom v AJPES.

5. Ponudnik ali zastopnik ponudnika v času oddaje ponudbe ne sme biti v sodnem ali upravnem sporu z najemodajalcem ali kakršnem koli postopku, ki je primerljiv z navedenimi postopki.

DOKAZILO: Navedeni pogoj preverja najemodajalec sam.

6. Ponudnik je poravnal davke in prispevke in druge obvezne dajatve v skladu s predpisi države, kjer ima svoj sedež. Če ima ponudnik sedež v tujini, mora imeti poravnane tudi tiste dajatve, ki bi jih moral poravnati v Republiki Sloveniji.

DOKAZILO: Potrdilo davčnega ali drugega pristojnega organa države, kjer ima ponudnik sedež, da je ponudnik poravnal davke in prispevke in druge obvezne dajatve v skladu s predpisi države, kjer ima svoj sedež. Ponudnik s sedežem v tujini, mora predložiti še potrdilo, da je v Republiki Sloveniji poravnal tiste dajatve, ki bi jih moral poravnati.

7. Ponudnik v zadnjih šestih mesecih pred oddajo ponudbe ni imel blokiranih svojih transakcijskih računov.

DOKAZILO: Navedeni pogoj preverja najemodajalec sam z vpogledom v AJPES.

8. Ponudnik mora predložiti na vseh straneh parafiran ter na zadnji strani žigosan in podpisan vzorec najemne pogodbe, s čimer potrjuje, da se strinja z besedilom pogodbe.

DOKAZILO: Izpolnjen, parafiran na vseh straneh, žigosan in podpisan vzorec najemne pogodbe, ki je objavljen na spletnih straneh naročnika.

11. Merila za izbor najugodnejšega ponudnika:

Najemodajalec bo predmetne nepremičnine oddal najboljšemu ponudniku. Najboljši ponudnik je tisti, ki na podlagi spodnjih meril zbere najvišje število točk. **Najvišje možno število točk je 100.**

1. Višina mesečne najemnine: 35 točk

Pri tem merilu bo najemodajalec ocenjeval višino najemnine, ki jo bo ponudnik ponudil za celotno obdobje najema. Število točk, ki jih ponudnik prejme na podlagi tega merila, bo naročnik izračunal po naslednji formuli:

$$C = (C_{\text{pon}}/C_{\text{max}}) \times 35$$

Končno število točk bo naročnik zaokrožil na 2 decimalni mesti.

C – število točk pri merilu višina mesečne najemnine;
C_{pon} – znesek ponujene višine mesečne najemnine;
C_{max} – znesek najvišje ponujene mesečne najemnine.

2. Odstotek popusta na cene po ceniku 10 točk

Pri tem merilu se ocenjuje odstotek **enotnega** popusta na gostinske storitve, ki ga ponudnik kot najemnik jamči najemodajalcu v zvezi z dogodki, ki jih najemodajalec občasno organizira v prostorih, ki so predmet najema. Ponujen enoten popust se obračuna na redne cene po vsakokrat veljavnem ceniku lokala (ceniku, ki velja za ostale obiskovalce lokala) in velja za naslednje vrste pijač na ceniku: vse kave, čaji, vode in alkoholne pijače (z izjemo žganih pijač oz. pijač, ki vsebujejo žgane pijače), sadni sokovi. Število točk, ki jih ponudnik prejme na podlagi tega merila, bo naročnik izračunal po naslednji formuli:

$$P = (P_{\text{pon}}/P_{\text{max}}) \times 5$$

Končno število točk bo naročnik zaokrožil na 2 decimalni mesti.

P – število točk pri merilu odstotek popusta na cene po ceniku;
C_{pon} – znesek ponujenega odstotek popusta na cene po ceniku;
C_{max} – znesek najvišje ponujenega odstotek popusta na cene po ceniku.

3. Program dejavnosti in aktivnosti v poslovnem prostoru 55 točk

Pri tem merilu bo najemodajalec ocenjeval ujemanje predstavljene vizije ponudnika z vizijo ZRC SAZU, inovativnost in raznolikost ponudbe ter povezljivost s programom ZRC SAZU in knjigarne Azil.

V okviru inovativnosti programa bo strokovna komisija ocenjevala inovativnost ter izvirnost programa. Najemodajalec pričakuje, da bodo ponudniki ponudili program, ki bo v čim večji meri ponudil kulturne in druge novosti. V okviru raznolikosti ponudbe bo strokovna komisija ocenjevala raznolikost programa samega. V okviru povezljivosti s programom ZRC SAZU in knjigarne Azil bo strokovna komisija ocenjevala možnost integracije programov ZRC SAZU in knjigarne Azil ter programa ponudnika ter vsebinsko povezanost in ujemanje navedenih programov. Strokovna komisija najemodajalca bo ocenila prispele ponudbe ter jim v okviru navedenega merila dodelila največ 45 točk.

Če bo na podlagi zgornjih meril več najugodnejših ponudb ali bo najemodajalec ocenil, da je mogoče v postopku pridobiti zanj še ugodnejše ponudbe, lahko:

- pozove najugodnejše ali vse ponudnike k oddaji izboljšanih ponudb ali
- opravi z najugodnejšimi ponudniki ali vsemi ponudniki dodatna pogajanja ali
- opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, na kateri imajo ponudniki možnost izboljšati svojo ponudbo v delu, ki se nanaša na višino najemnine ter odstotek popusta na cene po ceniku.

12. Druga opozorila najemodajalca:

Predstojnik najemodajalca lahko postopek oddaje nepremičnin v najem kadarkoli do sklenitve najemne pogodbe ustavi, sodelujoči ali potencialni sodelujoči pa se odpovedujejo pravici do povrnitve kakršnih koli stroškov, ki bi bili lahko posledica ustavitve postopka.

V skladu z 51. členom ZSPDSLS-1 pri javnem zbiranju ponudb kot ponudnik ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Najugodnejši ponudnik bo moral pred sklenitvijo najemne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu z 51. členom ZSPDSLS-1.

Najemna pogodba bo natančno opredelila razloge, zaradi katerih lahko najemodajalec odpove najemno pogodbo, vzorec najemne pogodbe in obrazci, ki so sestavni del te objave, si lahko potencialni ponudniki brezplačno pridobijo na spletnih straneh najemodajalca (gl. tč. 5).

ZRC SAZU

dr. Oto Luthar, direktor, l.r.