

## **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 – 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, ki sestoji iz prostora s točilnim pultom površine 26,57 m<sup>2</sup> in kuhinjske niše površine 3,87 m<sup>2</sup>,
- pokrit atrij površine 25,60 m<sup>2</sup>;
- skladišče površine 7,70 m<sup>2</sup>, garderoba in WC za osebje površine 4,07 m<sup>2</sup>, hladilna enota pred skladiščem površine 2,00 m<sup>2</sup>.

V souporabi je WC prostor površine 10,00 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, pri čemer je celotna površina glavne vhodne veže 110,00 m<sup>2</sup>.

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.

Za poslovni prostor EI ni potrebna (334. člen EZ-1).

Lastnik: Znanstvenoraziskovalni center Slovenske akademije znanosti in umetnosti  
Upravljavec: 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. Zavarovanje resnosti ponudbe:**

Ponudniki morajo za zavarovanje resnosti ponudbe v postopku javnega razpisa predložiti podpisano in žigosano menico z menično izjavo in pooblastilom za izpolnitev v višini 2.000,00 EUR.

Naročnik bo unovčil menico v naslednjih primerih:

- če ponudnik umakne ali spremeni ponudbo v času veljavnosti, navedenem v ponudbi, ali
- če ponudnik, ki ga je naročnik v času veljavnosti ponudbe obvestil o sprejetju njegove ponudbe, zavrne sklenitev pogodbe v skladu s povabilom k oddaji ponudb ali njegovo ponudbo.

Menična izjava mora biti skladna z zahtevami objave javnega zbiranja ponudb ter vzorcem menične izjave, ki objavljen na spletni strani iz točke 5 te javne objave.

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

Dodatne informacije je mogoče dobiti pri Vandi Baloh, email: vanda.baloh@zrc-sazu.si.

Preostala dokumentacija v zvezi s postopkom javnega zbiranja ponudb je objavljena na spletnih straneh najemodajalca <https://www.zrc-sazu.si/sl/razpisi>.

Ogled nepremičnin, ki se oddajo v najem, je obvezen za vse potencialne najemnike. Najemodajalec bo organiziral ogled za vse ponudnike dne 23. 12. 2019 od 12.00 do 14.00 ure na lokaciji Novi trg 2, Ljubljana (zainteresirani se zglasijo v prostorih ZRC SAZU). 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, 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 poveztivosti s programom knjigarne Azil bo strokovna komisija ocenjevala možnost integracije programov knjigarne Azil ter programa ponudnika ter vsebinsko povezanost in ujemanje navedenih programov.

- Reference ponudnika;
- Bianco menica in menična izjava, kot se zahteva v točki 4 te objave.

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 najmnine:**

Izhodiščna najemnina za prostor in pripadajočo opremo je 2.159,98 EUR/mesec. Ponudba, ki bo ponujala nižjo najemnino od izhodiščne, bo kot neustrezna izločena.

Najemnina se plačuje mesečno po izstavljenih računih. Račun za prvo najemnino najemodajalec izstavi ob prevzemu predmeta najema v posest. Račune za preostale najmnine 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 12. 3. 2020). Najemnik mora najmanj 8 dni pred začetkom opravljanja gostinske dejavnosti o tem predhodno pisno obvestiti najemodajalca. Višina najmnine se v času trajanja najema usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin. Pravočasno plačilo najmnine 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«.

Upoštewane bodo samo tiste ponudbe, ki bodo prispele (ne glede na pravila poštnega poslovanja) na zgoraj navedeni naslov do vključno dne 8. 1. 2020 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 8. 1. 2020 ob 11:00 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 120 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: Potrdilo banke, ki vodi ponudnikov TRR, da ponudnikov račun v zadnjih šestih mesecih ni bil blokirani. Če ima ponudnik odprtih več TRR, predloži potrdila vseh bank. Potrdila naj ne bodo starejša od 15 dni.

8. Ponudnik mora predložiti podpisano in žigosano menično izjavo in menico za resnost ponudbe, ki morata biti izdani skladno z objavo javnega zbiranja ponudb ter vzorcem, ki je objavljen na spletnih straneh naročnika.

DOKAZILO: Podpisana bianko menica in izpolnjena in podpisana menična izjava.

9. 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: 20 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:

$$C = (C_{pon}/C_{max}) \times 20$$

Končno število točk bo naročnik zaokrožil na 2 decimalni mesti.

C – število točk pri merilu višina mesečne najemnine;  
C<sub>pon</sub> – znesek ocenjevana višina mesečne najemnine;  
C<sub>max</sub> – znesek najvišje ponujene mesečne najemnine.

##### 2. Odstotek popusta na cene po ceniku 5 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:

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

Končno število točk bo naročnik zaokrožil na 2 decimalni mesti.

P – število točk pri merilu odstotek popusta na cene po ceniku;  
C<sub>pon</sub> – znesek ocenjevanega odstotek popusta na cene po ceniku;  
C<sub>max</sub> – znesek najvišje ponujenega odstotek popusta na cene po ceniku.

### **3. Program dejavnosti in aktivnosti v poslovnem prostoru**

**45 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.

### **4. Reference**

**30 točk**

Priznajo se reference, ki izkazujejo dosedanje izkušnje ponudnika z organizacijo dogodkov v sodelovanju z akademskimi, kulturnimi ali državnimi ustanovami (npr. univerza, fakulteta, SAZU, inštituti, ministrstva). Nosilec reference mora biti ponudnik. Štejejo samo reference, ki so pridobljene v zadnjih 5 letih, šteto od dneva objave tega razpisa. Reference bo ocenila strokovna komisija, ki lahko vsaki od referenc podeli od 0 do 10 točk. Ponudnik naj navede samo 3 reference, strokovna komisija dodatnih referenc ne bo upoštevala.<sup>1</sup> Pri oceni posamezne reference bo komisija upoštevala vrsto dogodka, pri organizaciji katerega je ponudnik sodeloval, in aktivnosti, ki jih je pri organizaciji prevzel ponudnik. Bolje bodo ocenjene reference, ki se bolj skladajo z dejavnostjo najemodajalca (tj. ZRC SAZU), izkazujejo intenzivnejše sodelovanje ponudnika pri organizaciji dogodka, višjo stopnjo samoiniciativnosti ponudnika pri organizaciji dogodka ter reference, pri katerih gre prav tako za dolgotrajnejši najem poslovnih prostorov, ponudnik pa se je z organizacijo dogodkov prilagodil najemodajalčevi dejavnosti (tj. referenčnemu naročniku).

Strokovna komisija bo ocenila reference na podlagi opisa, ki ga bo v svoji ponudbi podal ponudnik, potrditi pa ga mora tudi referenčni naročnik oz. so-

---

<sup>1</sup> V kolikor bi ponudnik navedel več kot 3 reference, bo strokovna komisija upoštevala ponudnikov vrstni red in presojala le prve tri reference po vrsti navedene reference.

organizator dogodka. Potrditev referenčnega naročnika oz. so-organizatorja dogodka mora pridobiti ponudnik sam. Najemodajalec potrditve reference od referenčnega naročnika oz. so-organizatorja dogodka ne bo pridobival, lahko pa pri referenčnem naročniku oz. so-organizatorju vsebino reference dodatno preverja.

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).

Ljubljana, 18.12.2019

Znanstvenoraziskovalni center Slovenske  
akademije znanosti in umetnosti  
Dr. Oto Luthar

