Na podlagi določil Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), 4. in 11. člena Zakona o Javni agenciji za knjigo Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 112/07 in nasl.) objavlja Javna agencija za knjigo Republike Slovenije, ki jo zastopa direktorica Renata Zamida,

**Javno zbiranje ponudb za oddajo v najem poslovnih prostorov v gostinske in knjigarniške namene**

Datum: 16. 07. 2019

Vsebina:

1. Splošno
2. Predmet javnega zbiranja ponudb
3. Namembnost površin in posebni pogoji
4. Programska izhodišča
5. Višina najemnine in čas trajanja najema
6. Sestavni deli ponudbene dokumentacije (pogoji za udeležbo)
7. Izdelava ponudbe
8. Veljavnost ponudbe
9. Izločilni pogoji
10. Izbira ponudnika
11. Sklenitev pogodbe
12. Opozorila
13. Obrazci in priloge

# 1. SPLOŠNO

Zbiralec vlog in najemodajalec razpisanih prostorov je v skladu z Zakonom o Javni agenciji za knjigo Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 112/07 in nasl.) **Javna agencija za knjigo Republike Slovenije** (v nadaljevanju JAK/najemodajalec), Metelkova ulica 2b, 1000 Ljubljana.

Predmet javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem je podrobneje opisan v točki Predmet javnega zbiranja ponudb. Lastnik predmeta javnega zbiranja ponudb je Republika Slovenija, upravljavec pa JAK.

Razpisani prostori se oddajajo za osnovni namen **opravljanja gostinske in knjigarniške dejavnosti**, cilj pa je zagotovitev kakovostne in raznovrstne gostinske in knjigarniške ponudbe v prostorih, v katerih deluje JAK.

Razpisna dokumentacija je na voljo ves čas trajanja razpisa (16. 07. 2019 do 12. 08. 2019) na spletni strani www.jakrs.si ali na naslovu Javna agencija za knjigo RS, Metelkova 2b, 1000 Ljubljana

Dodatne informacije oz. vprašanja lahko zastavite po elektronski pošti: gp.jakrs@jakrs.si

# predmet javnega ZBIRANJA PONUDB

Predmet tega javnega zbiranja ponudb je oddaja prostorov v najem za opravljanje gostinske in knjigarniške dejavnosti v poslovnem prostoru v pritličju na naslovu Metelkova 2b, 1000 Ljubljana, ki obsegajo:

- gostinski in knjigarniški prostor: 39,69 m2;

- sanitarije s predprostorom: 8,84 m2;

- skladišče: 6,89 m2;

**Skupaj: 55,42 m2**

Najemnik bo imel pravico tudi do uporabe terase na vzhodnem delu prostorov JAK na naslovu Metelkova 2b.

### 3. Namembnost površin, ki so predmet javnega ZBIRANJA PONUDB

### Prostori, ki so predmet oddaje tega javnega zbiranja ponudb, se uporabljajo izključno za gostinsko in knjigarniško dejavnost kavarne in knjigarne ter za zagotavljanje povezav med razpisanimi prostori. Prostori imajo lastne javne sanitarije za obiskovalce.

### Vsi prostori, ki so predmet oddaje v najem, so zasnovani tako, da upoštevajo veljavno zakonodajo s tega področja: zakonodajo s področja higiene živil, zakonodajo s področja gostinstva in v so skladu s Priporočili dobre higienske prakse.

### Izbrani ponudnik se obvezuje, da bo v obdobju trajanja najemnega razmerja pri opravljanju svoje dejavnosti odjemalcem svojih storitev nudil kakovostno in raznovrstno ponudbo gostinskih in knjigarniških storitev, ki bo usklajena z lokacijo, namenom in ambientom JAK.

### 

### 3.a. Posebni pogoji

* Izbrani ponudnik bo dolžan sam pridobiti vsa dovoljenja za opravljanje dejavnosti;
* Izbrani ponudnik bo dolžan izvajati dejavnost v skladu z veljavnimi predpisi, smernicami dobre higienske prakse in uporabe načel HACCP v gostinstvu;
* Izbrani ponudnik bo moral obiskovalcem lokala nuditi kakovostno in raznovrstno gostinsko ponudbo pijače in prigrizkov in kakovostno ponudbo knjig s pomembnim deležem slovenskih avtorjev v izvirniku in v prevodih v tuje jezike;
* Izbrani ponudnik bo lahko spreminjal ali dodajal gostinsko in drugo opremo potrebno za vzpostavitev knjigarne - po predhodnem dogovoru in s soglasjem pristojne osebe najemodajalca;
* Izbrani ponudnik bo moral v lokalu za obiskovalce zagotoviti dovolj oseb za izvajanje gostinskih in knjigarniških storitev, ki bodo morale izpolnjevati predpisane pogoje za delo v obeh dejavnostih;
* Izbrani ponudnik bo moral delovni čas gostinskega lokala določiti na podlagi navodil JAK, to je najmanj od 08.30 do 20.00 ob delovnikih. Morebitna odstopanja obratovalnega časa bodo možna po predhodnem soglasju z najemodajalcem;
* Notranja in zunanja ureditev, vključno z morebitno dodatno opremo, se izvaja s predhodnim pisnim soglasjem najemodajalca. Ureditev oziroma oprema mora biti v skladu z visokimi estetskimi in funkcionalnimi standardi;
* Izbrani ponudnik bo moral za izvedbo zaključenih sprejemov ali prireditev v lastni organizaciji obvezno pridobiti predhodno pisno soglasje JAK;
* Elementi opreme prostorov in naprave, ki jih bo najemnik uporabljal za obratovanje gostinskih programov in gostinskih objektov, morajo zadoščati vsem zakonskim predpisom za obratovanje gostinske dejavnosti ter sanitarno-tehničnim pogojem.
* Pred oddajo ponudbe je obvezen ogled lokacije;
* Prostori se oddajo po sistemu videno – najeto;
* Vsak prijavitelj se lahko prijavi le z eno ponudbo. V primeru lastniških povezav velja pravilo, da se na razpis ne sme prijaviti pravna oseba, pri kateri ima več kot 20 % lastniški delež oseba, ki je (so)lastnik druge pravne osebe, ki je oddala ponudbo na ta razpis.

### PROGRAMSKA IZHODIŠČA

**Izhodišče:**

Načrtovani lokal je namenjen obiskovalcem JAK in obiskovalcem okrožja Tabor. Lokal je namenjen tudi vsem naključnim obiskovalcem okolice, ki želijo enostavnejšo ponudbo pijač in prigrizkov ali kupiti kakovostno knjigo oziroma opraviti obe storitvi sočasno. Lokal bo imel predvidoma 24 sedežnih mest in 10 stojišč. Gostinski in knjigarniški lokal se v celoti nahaja na nivoju 0.

Sanitarije za goste so javne in so locirane na nivoju 0. Tehnološki del gostinskega lokala je na nivoju 0, tako kot prostori za goste.

**Ponudba:**

Hrana: Zaželena je ponudba enostavnejših jedi, npr. obloženih kruhkov, sladkega peciva, ipd. Možna je tudi ponudba enostavnih solat in sladoleda.

Pijače, napitki: ponudba toplih in hladnih napitkov, brezalkoholnih pijač, sadnih sokov, kakovostnega vina, izbranih žganih pijač in raznovrstnega piva.

Predvidena je strežba pri mizah in odnašanje prigrizkov s pladnji do miz.

Knjige: Predvidena je ponudba z visoko zastopanostjo subvencioniranih naslovov iz tekoče založniške produkcije, s poudarkom na leposlovju, humanistiki in otroški literaturi. Zaželen je tudi nabor prevodov slovenskih avtorjev v tuje jezike.

Dogodki: predviden je kulturno-literarni program, ki se v obliki zaključenih ali javnih dogodkov v lokalu zgodijo najmanj 15-krat v koledarskem letu od leta 2020 naprej, od tega je najmanj 10 dogodkov vezanih izključno na knjige.

Tehnološki del obsega sanitarije in shrambo.

**Vir energije:** elektrika

# višina najemnine in ČAS TRAJANJA NAJEMA

Najemna pogodba in z njo najemno razmerje se sklepa za določen čas, za dobo petih let od dneva začetka obratovanja. Predviden začetek obratovanja je 01. 12. 2019. Po največ petletnem obdobju bo izveden nov javni razpis. Predvideno je vlaganje najemnika v opremo v vrednosti do 10.000 EUR.

Najemnina bo določena na podlagi ponudbe najugodnejšega ponudnika, ki bo izbran na tem javnem razpisu. Ponujenih pogojev iz ponudbe kasneje ni mogoče v nobenem primeru več spreminjati. Izhodiščna najemnina za storitve po tem javnem razpisu skupaj znaša

**600,00 evrov mesečno**. Najemnik bo moral poleg najemnine plačevati tudi sorazmerni delež splošnih stroškov, ki je ocenjen v obliki pavšala na **150 evrov mesečno**. Splošni stroški vsebujejo ogrevanje in hlajenje, porabo vode in ostale obratovalne oziroma režijske stroške. Čiščenje in odvoz odpadkov ter morebitno varovanje zagotovi najemnik. V navedene zneske ni vključen DDV.

Najemnina se bo obračunavala vnaprej, z rokom plačila na zadnji dan v mesecu za prihodnji mesec.

# SESTAVNI DELI PONUDBENE DOKUMENTACIJE

# (POGOJI ZA UDELEŽBO)

Ponudba se bo štela za popolno, če bo ponudnik predložil vse zahtevane dokumente v predpisani obliki in vrstnem redu.

Ponudnik mora oddati v ponudbeni dokumentaciji izpolnjen obrazec Ponudba, ki vključuje podatke o ponudniku (Obrazec 01).

Ponudnik mora oddati v ponudbeni dokumentaciji izpolnjene dokumente, ki so lahko tudi fotokopije (v primeru, da bo naročnik naknadno zahteval originalno dokazilo, ga mora ponudnik prinesti v vpogled), pri čemer se za izhodišče določitve starosti dokumentov upošteva rok za odpiranje ponudb:

* Registracijo podjetja, drugo registracijsko potrdilo ali redni izpis iz sodnega registra za dejavnost (katere predmet je razpis), oz. priglasitveni list (za s. p.) ki ni starejše od 30 dni od roka odpiranja ponudb. Iz potrdila o registraciji dejavnosti mora izhajati, da ima ponudnik na dan objave razpisa registrirano dejavnost trgovine na drobno v specializiranih prodajalnah s knjigami izdajanja knjig **in** dejavnost s področja strežbe pijač;
* Potrdilo o solventnosti na transakcijskem računu za pravne osebe, ki ni starejše od 30 dni od roka za odpiranje ponudb;
* Potrdilo, da je prijavitelj poravnal davke, prispevke in druge obvezne dajatve, določene z zakonom, ki ga izda pristojni organ in ni starejši od 30 dni od roka odpiranja ponudb.

Poleg naštetega je **obvezen ogled** lokacije oziroma gostinsko-knjigarniškega lokala. Ogled bo 29.7. 2019 ter 7.8.2019 ob 11.00 v prostorih, ki se oddajajo, na naslovu Metelkova 2b v Ljubljani. Brez potrdila o udeležbi na ogledu, ki ga bo vsak potencialni ponudnik prejel na ogledu, bo prijava zavržena.

V primeru dogovora je najemnik upravičen do povrnitve vlaganj v poslovne prostore, ki so predmet tega razpisa.

## A IzpolnjenA, podpisanA in žigosanA izjavA

Ponudnik mora oddati v ponudbeni dokumentaciji izpolnjeno, podpisano in žigosano izjavo, s katero zagotavlja, da (Obrazec 03):

* sprejema vse pogoje razpisne dokumentacije,
* ni posredoval zavajajočih podatkov,
* je zanesljiv, sposoben upravljanja, ima izkušnje in ugled ter zaposlene, ki so sposobni izvesti pogodbene zahteve,
* pod kazensko in materialno odgovornostjo, da mu zakon ne prepoveduje sklenitve pogodbe,
* pod kazensko in materialno odgovornostjo, da mu v zadnjih petih letih ni bila izdana pravnomočna sodna ali upravna odločba, s katero mu je prepovedano opravljati dejavnost, ki je predmet razpisa,
* pod kazensko in materialno odgovornostjo, da njegovo poslovanje ni s sodno ali drugo prisilno odločbo ustavljeno;
* pod kazensko in materialno odgovornostjo, da v šestih mesecih pred oddajo ponudbe ni imel blokiranega nobenega od svojih transakcijskih računov;

### B REFERENCE

Ponudnik mora predložiti vsaj eno ustrezno referenco in izpolniti referenčno listo (Obrazec 02). Priznajo se samo reference s področja **obeh** razpisanih dejavnosti, torej gostinske in knjigarniške dejavnosti.

Reference bodo točkovane po naslednjih kriterijih: možnih je **največ 30 točk**. Vsaka referenca, ki jo ponudnik predloži, lahko pridobi največ 25 točk, če se ta izvaja najmanj pet let, se ovrednoti z dodatnimi 5 točkami. Ponudnik lahko navede več referenc, točke pa je mogoče pridobiti za največ eno referenco.

Vsak ponudnik se glede na pridobljene reference in predstavljen program iz tega razpisa tudi dodatno analizira. V JAK bo oblikovana tričlanska komisija, ki bo ocenila reference ponudnikov.

Ponudniki lahko predložijo tudi dodatne reference v obliki potrjenih standardov kakovosti, znakov kakovosti, prejetih nagrad in priznanj. Dodatne reference se bodo upoštevale tudi v primeru, da bo enakovredno ponudbo za najem prostorov poslalo več ponudnikov, ki bodo v celoti izpolnjevali pogoje.

## C Drugo

Ponudnik mora v posebni prilogi priložiti tudi **načrt opravljanja dejavnosti**, ki vsebuje predvsem:

* Oprema (oprema prostora, strežni inventar in steklenina, pribor in ostala namizna posoda, police za knjige, bralni prostori);
* Ponudba (obseg ponudbe, vrsta ponudbe obeh dejavnosti, ki se bosta izvajali);
* Osebje (število, izobrazbena struktura, strokovna usposobljenost, znanje tujih jezikov…);
* Način izvajanja storitev;
* Predlog obratovalnega časa (dnevni, tedenski, nedelje in prazniki);
* Predvideni nivo cen (ki morajo biti primerljive s cenami v podobnih lokalih in knjigarnah);
* Ostalo (glasba, dekoriranje ob dogodkih, videz cenikov, celostna grafična podoba knjigarne…).

# IZDELAVA PONUDBE

## OBLIKA PONUDBE

Ponudnik mora oddati en izvod ponudbene dokumentacije skladno z navodili razpisne dokumentacije. V izvodu morajo biti dodana samo originalna dokazila oziroma fotokopije, kjer je to dovoljeno.

Ponudba se sestavi tako, da ponudnik vpiše zahtevane podatke v obrazce, ki so sestavni del razpisne dokumentacije oz. njenih posameznih delov. Ponudbena dokumentacija mora po vsebini in obliki slediti razpisni dokumentaciji.

Ponudba mora biti podana na obrazcih iz prilog razpisne dokumentacije. Vse priloge morajo biti izpolnjene, podpisane in žigosane s strani ponudnika.

Zahtevano je:

* da so vsi dokumenti, predloženi v ponudbi, zvezani z vrvico v celoto ali zapečateni tako, da posameznih listov oziroma prilog ni možno naknadno vložiti, odstraniti ali zamenjati brez vidne poškodbe listov oz. pečata ter
* da ponudnik predloži ponudbo v zapečateni ali zaprti ovojnici tako, da je na odpiranju možno preveriti, da je zaprta tako, kot je bila predana. Na ovojnici mora biti na prednji strani poleg naslova navedeno: **NE ODPIRAJ** - **Javni razpis – oddaja gostinskih in knjigarniških prostorov v najem,** na zadnji strani pa mora biti naveden celoten naziv firme in naslov pošiljatelja.

## dokumenti, ki sestavljajo ponudbo

Ponudbena dokumentacija mora biti sestavljena v naslednjem zaporedju:

1. Ponudba (Obrazec 1)

2. Reference ponudnika (Obrazec 2)

3. Izjava ponudnika (Obrazec 3)

4. Dokazilo glede registracije - izpis iz sodnega registra (Obrazec 4)

5. Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih (Obrazec 5)

6. Potrdilo o neblokiranih bančnih računih (Obrazec 6)

7. Potrdilo o ogledu (Obrazec 7)

8. Izpolnjen (glava pogodbe in podpisnik), podpisan in žigosan osnutek pogodbe

Obrazec služi ponudniku kot kazalo za pregled potrebne dokumentacije, ki je zahtevana za nastop na omenjenem javnem razpisu za oddajo gostinskih prostorov v najem.

Ponudba mora vsebovati vsa zahtevana poglavja z obrazci in prilogami, izpolnjenimi v skladu z zahtevami ter zloženimi po zgoraj navedenem vrstnem redu.

## Rok za oddajo ponudbe, ROK ZA ODPIRANJE PONUDB IN DODATNE INFORMACIJE

Ponudba mora biti oddana v tajništvu JAK najkasneje do **12. 08. 2019 do 15.00 ure**, oziroma najkasneje ta dan kot priporočena pošiljka oddana na naslov: Javna agencija za knjigo RS, Metelkova 2b, 1000 Ljubljana.

Za dodatne informacije je naročnik na voljo na e-naslovu [gp.jakrs@jakrs.si](mailto:gp.jakrs@jakrs.si) ter na tel. številki 01/369 58 20 v času uradnih ur, ki so navedene na spletni strani naročnika.

**D. DRUGO**

Pravočasno prispele ponudbe bo obravnavala komisija, imenovana v JAK, ki bo vse ponudnike obvestila o izboru oziroma nadaljevanju postopka.

Komisija lahko v skladu z 51. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/19) opravi s ponudniki dodatna pogajanja za dosego čim ugodnejših pogojev.

Ponudbe, ki bodo nižje od izhodiščne cene, navedene v tej dokumentaciji, ali ki bodo prispele po roku, določenem za oddajo, bodo izločene. Ponudbe, ki bodo prispele po roku, določenem za oddajo, bodo neodprte vrnjene pošiljatelju. Izbran bo ponudnik, ki bo izpolnjeval vse pogoje in dosegel najvišje število točk po merilih.

Najemodajalec si pridružuje pravico, da brez kakršne koli odškodninske odgovornosti do sklenitve pogodbe prekine oziroma ustavi postopek zbiranja ponudb oziroma ne izbere nobene ponudbe, ne da bi za to navedel razloge. Najemodajalec lahko po lastni presoji sklene, da se postopek zbiranja ponudb ponovi, lahko tudi pod spremenjenimi pogoji.

# VELJAVNOST PONUDBE

Ponudba mora veljati najmanj 45 dni od roka za oddajo ponudb. Ponudba, ki velja krajši čas, bo izločena iz nadaljnjega postopka. O izbiri najugodnejšega ponudnika bodo ponudniki pisno obveščeni.

# IZLOČILNI POGOJI

Izločilni pogoji so:

1. če je imel ponudnik v zadnjih šestih mesecih poslovanja blokiran katerega od svojih transakcijskih računov,
2. če ponudnik nima vsaj treh let izkušenj z delom na podobnem projektu,
3. če ponudnik na dan objave razpisa med svojimi dejavnostmi nima navedenih dejavnosti izdajanja knjig in dejavnosti s področja strežbe jedi in pijač;
4. če načrt opravljanja dejavnosti ne ustreza zahtevam naročnika,

# IZBIRA PONUDNIKA

Merila za izbor najugodnejšega ponudnika so najvišja ponujena najemnina in reference prijavitelja, pri čemer pomeni najvišja ponujena najemnina 70 % točk, reference pa 30 %.

Podrobnejša merila za izbor so naslednja:

- najugodnejša cena: največ 70 točk (najvišja ponujena cena se ovrednoti s 70 točkami. Nižjim ponujenim cenam se izračuna odstotek, za katerega najvišja cena presega njihovo ponudbo in se jim za enak odstotek zniža število točk, ki jih je prejela najvišja ponujena cena);

- reference: največ 30 točk (v JAK bo oblikovana tričlanska komisija, ki bo ovrednotila reference ponudnikov glede na število in kakovost referenc).

V primeru, da bo enakovredno ponudbo za najem prostorov poslalo več ponudnikov, ki bodo izpolnjevali pogoje, se bo med ponudniki opravil izbor glede na predložene dodatne ustrezne reference iz prilog.

# sklenitev pogodbe

V 15 dneh po prejemu obvestila o izbiri najugodnejšega ponudnika mora le-ta pristopiti k podpisu najemne pogodbe. V primeru, da tega ne stori, bo to pomenilo, da je odstopil od pogodbe.

# OPOZORILA

* V času razpisa naročnik in ponudnik ne smeta pričenjati in izvajati dejanj, ki bi v naprej določila izbor določene ponudbe.
* V času od izbire ponudbe do pričetka veljavnosti pogodbe, naročnik in ponudnik ne smeta pričenjati dejanj, ki bi lahko povzročila, da pogodba ne bi pričela veljati ali ne bi bila izpolnjena.
* Naročnik si pridržuje pravico, da ne izbere nobenega ponudnika in da izvede ponovni javni razpis.