

Na podlagi določil Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), 4. in 20. člena Sklepa o ustanovitvi javnega zavoda Kinodvor (UL RS št. 57/08) objavlja javni zavod Kinodvor, ki ga zastopa direktorica Metka Dariš,

Javno zbiranje ponudb za oddajo v najem poslovnih prostorov v gostinske namene

Datum: 13. 11. 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 s Sklepom o ustanovitvi javnega zavoda Kinodvor (Uradni list RS št. 57/08) javni zavod **Kinodvor** (v nadaljevanju Kinodvor/najemodajalec), Kolodvorska ulica 13, 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 Mestna občina Ljubljana, upravljavec pa javni zavod Kinodvor.

Razpisani prostori se oddajajo za osnovni namen **opravljanja gostinske dejavnosti in dejavnosti organiziranja prireditvev**, cilj pa je zagotovitev kakovostne in raznovrstne gostinske in prireditvene ponudbe v Kinodvoru.

Razpisna dokumentacija je na voljo ves čas trajanja razpisa (13.11.2019 do 3.12.2019) na spletni strani www.kinodvor.org ali na naslovu Kolodvorska 13, 1000 Ljubljana.

Dodatne informacije oz. vprašanja lahko zastavite po elektronski pošti na naslov: ana.cimerman@kinodvor.org.

2. PREDMET JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Predmet tega javnega zbiranja ponudb je oddaja prostorov v najem za opravljanje gostinskih in prireditvenih storitev v poslovnem prostoru na naslovu Kolodvorska 13, 1000 Ljubljana, imenovanem Kinodvor. Kavarna, ki obsegajo:

1. Lokal s pripadajočimi prostori:

- lokal in šank: 70,5 m²,
- sanitarije Kinodvora: 18,5 m²,
- invalidske sanitarije in previjalnica: 4,60 m²

2. Letni vrt: 42,40 m²

Skupna površina gostinskega lokala ter letnega vrta znaša 117,90 m².

3. Skladiščni prostor

- Priročno skladišče ob vhodu: 0,9 x 1,7 m = 1,5 m²
- Skladišče na stopnišču: 2 x 1,5 x 1,0 m = 3,0 m²
- Skladišče v zadnjih prostorih: 1,8 x 5,9 m = 10,6 m²

Skupna površina skladišč znaša 16,1 m².

3. NAMEMBNOST POVRŠIN, KI SO PREDMET JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

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

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 storitev, ki bo usklajena z lokacijo, namenom in ambientom Kinodvora.

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 posloval v svojem imenu in za svoj račun, ime kavarne pa ostane »Kinodvor. Kavarna.«;
- Izbrani ponudnik bo moral obiskovalcem lokala nuditi kakovostno in raznovrstno gostinsko ponudbo hrane in pijače;
- Izbrani ponudnik se bo moral prilagajati vsebinskemu programu Kinodvora. V ta namen bo lahko izvajana redna mesečna, po potrebi pa tudi pogostejša koordinacija med izbranim ponudnikom in pristojno osebo Kinodvora, v okviru katere bo določen vsebinski, prostorski, zvočni in svetlobni načrt delovanja in ponudbe lokala;
- Izbrani ponudnik bo moral v gostinskem lokalu za obiskovalce zagotoviti dovolj oseb za izvajanje gostinskih storitev, ki bodo morale izpolnjevati predpisane pogoje za delo v gostinski dejavnosti;
- Izbrani ponudnik bo moral delovni čas gostinskega lokala določiti na podlagi navodil Kinodvora, to je najmanj od 08:00 do 24:00. Morebitna odstopanja obratovalnega časa bodo možna po predhodnem soglasju z najemodajalcem. Izbrani ponudnik z oddajo ponudbe soglaša, da bo v primeru prireditev v okviru dejavnosti Kinodvora tem prireditvam prilagodil odpiralni čas in ponudbo;
- Notranja in zunanja ureditev, vključno z morebitno dodatno opremo, mora biti usklajena s celotno grafično podobo najemodajalca in arhitekturno podobo prostorov, kjer se bo izvajala gostinska dejavnost ter se lahko izvaja le s predhodnim pisnim soglasjem najemodajalca in, če bo najemodajalec tako presodil, pozitivnega mnenja organa s področja varstva kulturne dediščine. Ureditev oziroma oprema mora biti v skladu z visokimi estetskimi in funkcionalnimi standardi najemodajalca, v skladu s predpisi varstva kulturne dediščine;
- Izbrani ponudnik bo lahko spreminjal ali dodajal gostinsko in drugo opremo le po predhodnem dogovoru in s soglasjem pristojne osebe najemodajalca;
- Izbrani ponudnik bo moral za izvedbo zaključenih sprejemov ali lastnih prireditev obvezno pridobiti predhodno pisno soglasje Kinodvora;
- Izbrani ponudnik bo dolžan sam kriti stroške tiska cenikov, publikacij in promocijskega gradiva lokala in bo pred njihovo izvedbo moral pridobiti potrditev oziroma soglasje najemodajalca. V vseh promocijskih gradivih je obvezna objava logotipa Kinodvora;
- V primeru, da bo imel ali že ima Kinodvor sponzorske dogovore s podjetji, ki tržijo proizvode, ki jih je mogoče naročiti v lokalu, ali druge sponzorske dogovore, ki vplivajo na delovanje lokala, je najemnik na podlagi obvestila Kinodvora dolžan te sponzorske dogovore upoštevati in dosledno izvajati;
- 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;
- Izbrani ponudnik bo moral skrbeti za čistočo delovnih površin, za vzdrževanje in servisiranje opreme gostinskega lokala ter za čiščenje skupnih sanitarij;
- Izbrani ponudnik bo dolžan delovati trajnostno in bo pri delu uporabljal okolju prijazne materiale ter bo moral ločevati odpadke in jih odnašati na zbirno mesto na Kolodvorski ulici;
- Izbrani ponudnik bo moral upoštevati pravila hišnega reda Kinodvora;
- Pred oddajo ponudbe je obvezen ogled lokacije;

- Prostori se oddajo po sistemu videno – najeto;
- Vsako podjetje se lahko prijavi le z eno ponudbo. V primeru lastniških povezav podjetij velja pravilo, da se na razpis ne sme prijaviti podjetje, v katerem ima več kot 20 % lastniški delež oseba, ki je (so)lastnik drugega podjetja, ki je oddalo ponudbo na ta razpis.

4. PROGRAMSKA IZHODIŠČA

Izhodišče:

Načrtovani gostinski lokal je namenjen obiskovalcem Kinodvora in okoliške četrti ter obiskovalcem prireditelj, ki bodo potekale v organizaciji Kinodvora. Lokal je namenjen tudi vsem naključnim obiskovalcem okolice, ki želijo enostavnejšo ponudbo pijač in manjših prigrizkov. Gostinski lokal bo imel predvidoma 46 sedežev in 170 stoječih mest, ter 55 sedežev na letnem vrtu. Gostinski lokal se v celoti nahaja na nivoju 0.

Sanitarije za goste so javne in so locirane na nivoju -1. Tehnološki del gostinskega lokala je na nivoju 0, tako kot prostori za goste.

Ponudba:

Hrana: Predvidena 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.

Tehnološki del obsega shrambo in skladišča.

Izbrani ponudnik bo moral ponudbo prilagoditi vsebinskemu programu Kinodvora. V ta namen je dolžan ponudbi priložiti Program kulturne ponudbe delovanja lokala Kinodvor. Kavarna. za obdobje 2020–2022. Program iz prejšnjega stavka bo ocenila tričlanska komisija Kinodvora in ga ocenila pozitivno ali negativno. V primeru negativne ocene bo mogoča dopolnitev programa.

Vir energije: elektrika

5. VIŠINA NAJEMNINE IN ČAS TRAJANJA NAJEMA

Najemna pogodba in z njo najemno razmerje se sklepa za določen čas, za dobo treh let od dneva začetka obratovanja. Predviden začetek obratovanja je 01. 01. 2020. Po največ triletnem obdobju bo izveden nov javni razpis.

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 **1.100 evrov**

mesečno. Ponudbe, kjer bo ponujena nižja izhodiščna najemnina, bodo izločene. Najemnik bo moral poleg najemnine plačevati tudi sorazmerni delež splošnih stroškov, ki je ocenjen v obliki pavšala na **200 evrov mesečno.** Splošni stroški vsebujejo ogrevanje in hlajenje, porabo vode, varovanje, čiščenje, odvoz odpadkov, in ostale obratovalne oziroma režijske stroške. V navedene zneske ni vključen DDV.

Najemnik bo najemnino poravnal najemodajalcu mesečno v 15 dneh po izstavitvi računa na TRR Kinodvora št. SI56 0126 1600 0002 028 odprt pri Banki Slovenije, vendar najkasneje zadnji dan v mesecu za prihodnji mesec.

6. 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 Podatki 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 prinesiti v vpogled), pri čemer se za izhodišče določitve starosti dokumentov upošteva rok za odpiranje ponudb:

- Registracijo podjetja ali redni izpis iz sodnega registra za dejavnost (katere predmet je razpis), oz. prigrasitveni list (za s.p.) ki ni starejša od 90 dni od roka odpiranja ponudb;
- Potrdilo, da proti ponudniku ni uveden postopek prisilne poravnave, stečajni ali likvidacijski postopek (podjetja predložijo potrdila pristojnega okrožnega sodišča, gospodarski oddelek, sodni register) - dokument ne sme biti starejši od 30 dni od roka odpiranja ponudb;
- Potrdilo o solventnosti na transakcijskem računu za pravne osebe, ki ni starejše od 30 dni od roka za odpiranje ponudb. Iz potrdila mora izhajati, da prijavitelj najmanj 180 dni pred oddajo vloge na razpis ni imel blokiranih računov. Potrdilo se predloži za vse odprte račune prijavitelja;
- 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;

Program kulturne ponudbe delovanja lokala Kinodvor. Kavarna. za obdobje 2020–2022.

Poleg naštetega je **obvezen ogled** lokacije oziroma obeh gostinskih lokalov. Ogled bo 27.11.2019 ob 14.00 v prostorih, ki se oddajajo, na naslovu Kolodvorska 13 v Ljubljani. Brez potrdila o udeležbi na ogledu, ki ga bo vsak potencialni ponudnik prejel na ogledu, bo prijava zavržena.

Najemnik ni upravičen do povrnitve kakršnih koli vlaganj v poslovne prostore, ki so predmet tega razpisa in ne more na tej podlagi pridobiti nikakršnih pravic.

6. 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 zakon podjetju 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 blokirane nobenega od svojih transakcijskih računov;
- pod kazensko in materialno odgovornostjo, da ni noben od (so)lastnikov podjetja, ki oddaja ponudbo obenem tudi več kot 20 % (so)lastnik drugega podjetja, ki bo oddalo prijavo na ta razpis.

6. B REFERENCE

Ponudnik mora predložiti vsaj dve ustrezni referenci in izpolniti referenčno listo (Obrazec 02). Priznajo se samo reference s področja razpisane dejavnosti.

Reference bodo točkovane po naslednjih kriterijih: možnih je **največ 20 točk**. Vsaka referenca, ki jo ponudnik izvaja najmanj pet let, se ovrednoti s 5 točkami. Če se ta referenca izvaja v kulturnih institucijah, se ovrednoti z 10 točkami. Ponudnik lahko navede več referenc, točke pa je mogoče pridobiti za največ dve referenci. Vsaka referenca mora biti potrjena s strani naročnika.

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.

6. 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);
- Ponudba (obseg ponudbe, vrsta ponudbe, minimalno število pijač in jedi...);

- Osebje (število, izobrazbena struktura, strokovna usposobljenost, znanje tujih jezikov...);
- Način izvajanja storitev;
- Predlog obratovalnega časa (dnevni, tedenski, nedelje in prazniki);
- Predvideni nivo cen za posamezen gostinski obrat (ki morajo biti primerljive s cenami v podobnih gostinskih lokalih);
- Ostalo (glasba, dekoriranje ob dogodkih, videz cenikov in jedilnikov...).

7. IZDELAVA PONUDBE

A. 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 navedeno: **NE ODPIRAJ - Javni razpis – oddaja gostinskih prostorov v najem**, na zadnji strani pa mora biti naveden celoten naziv firme in naslov pošiljatelja.

B. 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

Ponudnik mora prijavi priložiti naslednje obvezne priloge:

1. Program kulturne ponudbe delovanja lokala Kinodvor. Kavarna. za obdobje 2020–2022.
2. Načrt opravljanja dejavnosti iz točke 6.C tega besedila

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.

C. ROK ZA ODDAJO PONUDBE

Ponudba mora biti oddana v tajništvu Kinodvora najkasneje do 3. 12. 2019 do 15.00 ure, oziroma najkasneje ta dan kot priporočena pošiljka oddana na naslov: Javni zavod Kinodvor, Kolodvorska 13, 1000 Ljubljana.

D. DRUGO

Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru udeležbe na javnem odpiranju izkazati s pooblastilom ponudnika.

Pravočasno prispеле ponudbe bo obravnavala komisija, imenovana v Kinodvoru, 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.

8. VELJAVNOST PONUDBE

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

9. 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 podobnih projektih,
3. če program dejavnosti, poslovni oz. gostinsko-poslovni načrt ponudnika ali Program kulturne ponudbe delovanja lokala Kinodvor. Kavarna. za obdobje 2020–2022 ne ustreza zahtevam naročnika,

10. IZBIRA PONUDNIKA

Merila za izbor najugodnejšega ponudnika so najvišja ponujena najemnina in reference prijavitelja, pri čemer pomeni najvišja ponujena najemnina 80 % točk, reference pa 20 %.

Podrobnejša merila za izbor so naslednja:

- najugodnejša cena: največ 80 točk (najvišja ponujena cena se ovrednoti s 80 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 20 točk (v Kinodvoru bo oblikovana tričlanska komisija, ki ovrednotila reference ponudnikov glede na število in kakovost referenc).
- Program kulturne ponudbe delovanja lokala Kinodvor. Kavarna. za obdobje 2020–2022. Komisija Kinodvora bo ocenila program in ga ocenila pozitivno ali negativno. V primeru negativne ocene je mogoča dopolnitev s strani ponudnika. Negativna ocena programa pomeni, da je vloga prijavitelja izločena.

- V primeru, da bo enakovredno ponudbo za najem prostorov poslalo več ponudnikov, ki bodo imeli enako število točke glede na najugodnejšo ceno in reference, bo odločala ocena— Program kulturne ponudbe delovanja lokala Kinodvor. Kavarna. za obdobje 2020–2022, ki jo bo izvedla tričlanska komisija Kinodvora.

11. 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.

12. 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.