



Na podlagi 51., 58. in 62. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18 in nasl.), 19. člena Sklepa o ustanovitvi javnega zavoda Center Rog (Uradni list RS, št. 7/21) in Pooblastila Mestne občine Ljubljana št. 6101-11/2021-8 z dne 16. 3. 2022 objavlja javni zavod Center Rog, ki ga zastopa direktorica Renata Zamida,

**Javno zbiranje ponudb  
za oddajo stvarnega premoženja v najem**

Datum: 22. 07. 2022

Vsebina:

1. Splošno
2. Predmet javnega zbiranja ponudb
3. Namembnost površin in pogoji najema
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

Center Rog, ki ga zastopa direktorica Renata Zamida, je na podlagi 19. člena Sklepa o ustanovitvi javnega zavoda Center Rog (Ur. l. RS, št. 70/2021) določen kot upravljavec nepremičnine, objekta Center Rog, katastrska občina 1737 Tabor, parcela 3656 del in javne površine ob Centru Rog.

V pooblastilu št. 6101-11/2021-8 z dne 16. 3. 2022 je Mestna občina Ljubljana kot lastnik nepremičnega premoženja pooblastila Center Rog za izvedbo vseh postopkov razpisa za oddajo lokalov v Centru Rog ob Petkovškovem nabrežju v najem.

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 Center Rog.

Stvarno premoženje se oddaja za osnovni namen **opravljanja gostinske in prodajne dejavnosti (bistro z delikateso)**, cilj pa je zagotovitev kakovostne in raznovrstne gastronomske ponudbe v prostorih, ki jih upravlja Center Rog.

Razpisna dokumentacija je na voljo ves čas trajanja razpisa (22. 07. 2022 do 12. 08. 2022) na spletni strani upravljavca [www.center-rog.si](http://www.center-rog.si) ali v fizični obliki na naslovu Center Rog, Wolfova ulica 8, 1000 Ljubljana.

Dodatne informacije oz. vprašanja lahko zastavite po elektronski pošti: [nina.skrat@center-rog.si](mailto:nina.skrat@center-rog.si).

## 2. PREDMET JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Predmet tega javnega zbiranja ponudb je oddaja stvarnega premoženja, s katerim upravlja Center Rog, in sicer dela nepremičnine – bodočega bistroja z delikateso v najem, za opravljanje gostinske in prodajne dejavnosti v poslovnem prostoru št. 2 v pritličju (z mezzaninom) na naslovu Trubarjeva cesta 72, 1000 Ljubljana. Stvarno premoženje, ki se oddaja v najem v predmetnem postopku, obsega naslednje prostore (tlorisni razrez s površinami je priloga tega razpisa):

- pritličje delikatesa in bistro
- mezzanin bistroja
- kuhinja
- garderoba in sanitarije za zaposlene
- moške sanitarije
- ženske sanitarije
- skladiščni prostori
- hladilnica
- zamrzovalnica

Skupaj: 150 m<sup>2</sup>

Garderoba in wc za zaposlene se po predhodnem dogovoru deli z najemnikom kavarne. K najemu spada tudi uporaba dela Petkovškovega nabrežja za letno teraso (predvidoma možna namestitvev cca 15 miz).

Bistro z delikateso bo dvonivojski, višinski deli so povezani s stopnicami.

Sanitarije za goste in tehnološki del lokala (pripravljalna kuhinja) so locirani na nivoju zgornjega pritličja (2m nad nabrežjem), prostori za goste bodo na nivoju nabrežja (spodnje pritličje) in mezzanina.

### **Vir energije za kuhinjo: elektrika**

Nepremičnina v času izvedbe tega postopka še ni dokončana in je v fazi izgradnje. Obnovitvena dela na objektu bodo predvidoma končana v drugi polovici decembra, trenutno je nepremičnina v III. gradbeni fazi. Najemnik bo moral dokončanje bistroja z delikateso in opremo predvideti do tehničnega pregleda objekta, predvidoma 30.12.2022 oziroma skladno s časovnico izvajalca gradbenih del in v dogovoru z upravljavcem.

Bistro z delikateso se oddaja neopremljen in jo opremi najemnik sam. Že izdelan načrt tehnološke opreme je v celoti na voljo najemniku. Najemnik bo moral pri opremljanju uporabiti materiale, teksture ter barve, ki so po izgledu enake ali komplementarne moodboardu, ki je priloga razpisa, oz. je obvezno, da se pri tehnološki in drugi notranji opremitvi najemnega prostora predhodno posvetuje s projektantom arhitekture, BAX studiem, z namenom zagotavljanja skladnosti z arhitekturo projekta in notranjo opremo. Za predlog opreme (vključno z opremo terase na nabrežju) je najemnik dolžan pridobiti potrditev upravljavca.

## **3. NAMEMBNOST POVRŠIN IN POGOJI NAJEMA**

### **3.1. NAMEMBNOST POVRŠIN, KI SO PREDMET JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB**

Prostori, ki so predmet oddaje tega javnega zbiranja ponudb, se bodo uporabljajo izključno za gostinsko in prodajno dejavnost bistroja z delikateso.

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

Najemnik mora zagotoviti, da se za lokal in opravljanje gostinske in prodajne dejavnosti najemnika pridobijo vsa ustrezna dovoljenja in poskrbi za opremljenost prostorov za kakovostno opravljanje gostinske in prodajne dejavnosti.

Najemnik se obvezuje, da bo v obdobju trajanja najemnega razmerja pri opravljanju svoje dejavnosti odjemalcem svojih storitev nudil kakovostno in raznovrstno ponudbo prehrabnih izdelkov in gostinskih storitev, ki bo usklajena z lokacijo, namenom in ambientom Centra Rog.

### **3.2. POGOJI NAJEMA**

- Najemnik bo dolžan sam pridobiti vsa ustrezna dovoljenja za opravljanje dejavnosti.
- Najemnik bo dolžan uskladiti gostinsko ponudbo in cenik z upravljavcem.
- Najemnik bo moral uskladiti CGP bistroja z delikateso z upravljavcem.
- Najemnik bo moral uskladiti spremljevalni program z upravljavcem.
- Najemnik bo dolžan izvajati dejavnost v skladu z veljavnimi predpisi, smernicami dobre higienske prakse in uporabe načel HACCP v gostinstvu (pridobljeno uporabno dovoljenje, izpolnjeni minimalni tehnični pogoji, pogoji glede minimalnih storitev v gostinskem obratu, določitev obratovalnega časa, zagotavljanje varnosti živil (HACCP) ter varnosti in zdravja pri delu...), in dejavnost ter vse dogodke izvajal v skladu z veljavnimi predpisi.
- Najemnik bo moral obiskovalcem lokala nuditi kakovostno in raznovrstno ponudbo prehrabnih izdelkov ter gostinsko ponudbo pijače in hrane s poudarkom na kulinarični izvirnosti, ki temelji na slovenski in mednarodni tradiciji oziroma dediščini.
- Najemnik bo moral v lokalu za obiskovalce zagotoviti dovolj oseb za izvajanje gostinskih in prodajnih storitev, ki bodo morale izpolnjevati predpisane pogoje za delo.
- Najemnik bo moral delovni čas bistroja z delikateso določiti na podlagi navodil Centra Rog. Morebitna odstopanja obratovalnega časa bodo možna po predhodnem soglasju z upravljavcem.
- Notranja in zunanja ureditev, vključno z morebitno dodatno opremo, se izvaja s predhodnim pisnim soglasjem upravljalca. Najemnik se pri tehnološki in drugi notranji opremi najemnega prostora zavezuje predhodno posvetovati s projektantom arhitekture, BAX studiem, z namenom zagotavljanja skladnosti z arhitekturo projekta. Ureditev oziroma oprema mora biti v skladu z visokimi estetskimi in funkcionalnimi standardi.
- Najemnik bo moral za izvedbo zaključenih sprejemov ali prireditev v lastni organizaciji obvezno pridobiti predhodno pisno soglasje Centra Rog.
- Najemnik bo dolžan sodelovati v participativnih procesih Centra Rog (npr. glasovanja, udeležba pri posvetovanjih ipd.).
- Najemnik bo dolžan plačevati obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj in druge stroške, za katere se stranki dogovorita z najemno pogodbo.
- Upravitelj lahko prevzame stroške postavitve terrazzo (teraco) pulta v javnem delu bistroja z delikateso v višini do največ 3.000,00 EUR, na podlagi izkazanih stroškov pulta. Pult iz tehničnega ali umetnega kamna ni zaželen in v primeru vgradnje pulta iz kateregakoli materiala, ki ni terrazzo (teraco), upravitelj ne bo prevzel nikakršnih stroškov vgradnega pulta.

- Najemnik ne bo upravičen do povrnitve vlaganj v poslovni prostor, razen do morebitnega povračila terrazzo (teraco) pulta, kot navedeno v zgornji alineji in v nobenem primeru ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj.
- Najemnina bo določena v najemni pogodbi. Najemnik po trenutno veljavni zakonodaji ne plačuje DDV za najem poslovnih prostorov.
- Najemnik bo moral začeti z dejavnostjo najkasneje na dan uradne otvoritve Centra Rog, o čemer bo s strani upravljavca obveščen najmanj 2 meseca vnaprej.
- Pred oddajo ponudbe je obvezen ogled lokacije.
- Poslovni prostor, ki se daje v najem, je v postopku gradnje, ki bo zaključena predvidoma konec leta 2022, in je neopremljen.
- Vsak prijavitelj se lahko prijavi le z eno ponudbo. V primeru povezanih oseb velja pravilo, da se na razpis ne sme prijavi pravna oseba, pri kateri ima več kot 25 % lastniški delež oseba, ki je (so)lastnik druge pravne osebe, ki je oddala ponudbo na ta razpis,
- Vsak prijavitelj se lahko prijavi tudi v konzorciju. V ta namen mora predložiti podpisano in žigosano konzorcijsko pogodbo iz katere izhaja razdelitev pravic in obveznosti vseh partnerjev v konzorciju.

#### **4. PROGRAMSKA IZHODIŠČA**

##### **Izhodišče:**

Načrtovani bistro z delikateso je namenjen obiskovalcem Centra Rog, okoliškim naključnim obiskovalcem, ki si želijo zanimivo lokalno ponudbo hrane in pijače, lahko tudi z ekskluzivno ali usmerjeno ponudbo (npr. rastlinska prehrana, lastne recepture ipd.).

Prednost pri izbiri bodo imele ponudbe, ki so v skladu z vizijo Centra Rog, s poudarki na slovenskem oblikovanju, trajnosti in krožnosti: npr. lokalna (kratka) dobavna veriga, odgovornost in odpornost do podnebnih sprememb, skrb za biotsko raznovrstnost ...

##### **Ponudba:**

Hrana: Pogoj je ponudba po principu sveže narezano in postreženo, hitro, a kakovostno pripravljeno (ali predpripravljeno), za konzumacijo v bistrotu ali za domov. Kakovostne sestavine in inventivne ponudbe po dostopnih cenah si želimo tako v delikatesnem delu kot pri ponudbi bistrotja (dnevne malice, prigrizki, sendviči ipd.).

Pijače, napitki: Poudarek je na inventivnosti in lokalnih pridelovalcih.

Merilo za izbor je tudi predložen vzorčni seznam ponudbe v delikatesi ter jedilni list za bistrotski del, ter okvirni cenik (glej točko 10 – Merila za izbor)..

Prednost pri izboru (glej točko 10 – Merila za izbor) bodo imeli najemniki, ki so se pripravili s Centrom Rog tudi programsko povezovati, zato je pri oddaji ponudbe potrebno predvideti možnosti sodelovanja (npr. povezovanje s kuharskim labom v smislu izvedbe tečajev/delavnic, sodelovanje pri

organizaciji pop-up kulinarčnih dogodkov, sodelovanje z zelenim laboratorijem in povezave z užitnim parkom, sodelovanje s steklo-keramičnim in tekstilnim labom).

V Centru Rog je predvidena pestrost in redno izvajanje kulturnih javnih dogodkov in zaprtih/zaključenih dogodkov, najmanj 15-krat v koledarskem letu od leta 2023 naprej. Prednost pri izboru bodo zato imeli najemniki, ki lahko na povpraševanje nudijo tudi občasni catering (glej točko 10 – Merila za izbor).

## **5. VIŠINA NAJEMNINE IN ČAS TRAJANJA NAJEMA**

Najemna pogodba in z njoajemno razmerje se sklepa za določen čas, za dobo petih let. Predvidena časovnica izvajanja zaključnih del in opremljanja bistroja z delikateso je 01. 09. 2022 – 15. 12. 2022, predviden tehnični pregled celotnega objekta 30. 12. 2022, predviden začetek obratovanja je 01. 05. 2023 oziroma v skladu z uporabnim dovoljenjem in začetkom obratovanja celotnega Centra Rog, po dogovoru z upravljavcem.

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 ponujena najemnina za storitve po tem javnem razpisu skupaj znaša: **2.200,00 evrov mesečno, najemnina za teraso na Petkovškovem nabrežju pa 6 evrov/m<sup>2</sup>**. Najemnik bo moral poleg najemnine plačevati tudi sorazmerni delež splošnih stroškov. Bistro z delikateso ima odštevalna števca za elektriko in vodo, upravljavec bo najemniku porabo energentov prefakturiral, pridržuje si tudi pravico do zaračunavanja sorazmernega deleža morebitnih drugih obratovalnih oziroma režijskih stroškov v znesku največ 100 eur mesečno (skupna razsvetljava, kartica za električne ključavnice v objektu ipd.). Čiščenje in odvoz odpadkov ter morebitno varovanje zagotovi najemnik. V navedene zneske ni vključen DDV.

Najemnina se začne plačevati z dnem obratovanja bistroja z delikateso, najemnina se bo obračunavala vnaprej, do 25. v mesecu za prihodnji mesec z rokom plačila 7 delovnih dni.

## **6. PONUDBENA DOKUMENTACIJA**

Ponudnik odda ponudbo na obrazcih iz tega javnega razpisa, razen v tistih delih, kjer mora ponudnik sam pripraviti dokumentacijo (v nadaljevanju: lastno gradivo) ali priložiti druga potrdila ali dokazila. Ponudba se bo štela za popolno, če bo ponudnik predložil vse zahtevane dokumente in izpolnjene, podpisane ter žigosane obrazce v predpisani obliki in vrstnem redu. Nepopolne ponudbe bodo zavržene.

**Popolno ponudbeno dokumentacijo sestavljajo naslednji obrazci, lastno gradivo in dokazila ponudnika:**

1. Ponudba (Obrazec 1)
2. Reference ponudnika (Obrazec 2)
3. Idejna zasnova za bistro z delikateso (Obrazec 3)
4. Izjava ponudnika (Obrazec 4)
5. Dokazilo glede registracije - izpis iz sodnega registra (Obrazec 5)
6. Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih (Obrazec 6)
7. Potrdilo o neblokiranih bančnih računih (Obrazec 7)
8. Potrdilo o ogledu (Obrazec 8)
9. Izpolnjen (glava pogodbe in podpisnik), parafiran, podpisan in žigosan osnutek pogodbe

Ponudnik mora oddati v ponudbeni dokumentaciji izpolnjen obrazec Ponudba, ki vključuje podatke o ponudniku ali konzorciju (Obrazec 1).

Ponudnik mora oddati v ponudbeni dokumentaciji izpolnjene Obrazce 5, 6 in 7 ter jim priložiti ustrezne 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, drugo registracijsko potrdilo ali redni izpis iz sodnega registra za dejavnost (katere predmet je razpis), oz. priglasitveni list (za s. p.) ki ni starejši od 30 dni od roka odpiranja ponudb. Iz potrdila o registraciji dejavnosti mora izhajati, da ima ponudnik na dan objave razpisa registrirano dejavnost s področja strežbe pijač;
- Potrdilo o solventnosti na transakcijskem računu za pravne osebe, ki ni starejši 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 bistroja in delikatese. Ogled bo **02.08.2022 ob 11.00 na naslovu Trubarjeva cesta 72 v Ljubljani, obvezna je predhodna prijava na ogled**. Prijavo na ogled lahko pošljete po e-mailu na naslov: [nina.skrat@center-rog.si](mailto:nina.skrat@center-rog.si). Potrdilo o udeležbi na ogledu (Obrazec 8) bo vsak potencialni ponudnik prejel na ogledu.

## **6. A IZPOLNJENA, PODPISANA IN ŽIGOSANA IZJAVA (OBRAZEC 4)**

Ponudnik mora oddati v ponudbeni dokumentaciji izpolnjeno, podpisano in žigosano izjavo, s katero zagotavlja, da (Obrazec 4):

- sprejema vse pogoje razpisne dokumentacije,
- ni posredoval lažnih ali 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 blokirane nobenega od svojih transakcijskih računov;

## 6. B REFERENCE (OBRAZEC 2)

Ponudnik mora predložiti vsaj eno ustrezno referenci in izpolniti referenčno listo (Obrazec 2). Priznajo se samo reference s področja razpisane dejavnosti.

Za predloženo referenco je možnih **največ 10 točk**. Ponudnik lahko navede več referenc, točke pa je mogoče pridobiti za eno referenco.

Vsak ponudnik se glede na izkazane reference (Obrazec 2), Idejno zasnovo (Obrazec 3) in predstavljen program iz tega razpisa tudi dodatno analizira. V Centru Rog bo oblikovana tričlanska komisija, ki bo ocenila prispele ponudbe 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.

## 6. C IDEJNA ZASNOVA ZA BISTRO IN DELIKATESO (OBRAZEC 3)

Ponudnik mora priložiti tudi idejno zasnovo **opravljanja dejavnosti, v največjem obsegu do 5 strani A4**, z naslednjimi možnimi vsebinskimi poudarki:

- Oprema (oprema prostora, strežni inventar in steklenina, pribor in ostala namizna posoda);
- Ponudba (obseg ponudbe, vrsta ponudbe, na primer vzorec ponudbe, seznam izdelkov iz katerega izhaja dovoljšna pestrost in število ponujenih prehrambnih izdelkov v delikatesi, morebitna dodatna ponudba v bistrojskem delu ipd.);
- Osebe (število, izobrazbena struktura, strokovna usposobljenost – posebej za vodjo bistroja z delikateso, znanje tujih jezikov,...);
- Način strežbe in možnost zagotavljanja cateringa;
- Predlog obratovalnega časa (dnevni, tedenski, nedelje in prazniki);
- Predvideni nivo cen ali primer cenika;



- Predlog programskega povezovanje z upravljavcem;
- Ostalo (glasba, dekoriranje ob dogodkih,...).

## **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 (v kolikor ponudnik posluje z žigom) s strani ponudnika in v primeru konzorcija s strani vseh partnerjev.

#### **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 gostinskega prostora 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. Idejna zasnova za bistro in delikateso (Obrazec 3)
4. Izjava ponudnika (Obrazec 4)
5. Dokazilo glede registracije - izpis iz sodnega registra (Obrazec 5)
6. Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih (Obrazec 6)
7. Potrdilo o neblokiranih bančnih računih (Obrazec 7)
8. Potrdilo o ogledu (Obrazec 8)
9. Izpolnjen (glava pogodbe in podpisnik), parafiran, 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.

## **C. ROK ZA ODDAJO PONUDBE, ROK ZA ODPIRANJE PONUDB IN DODATNE INFORMACIJE**

Ponudba mora biti osebno izročena Centru Rog najkasneje do **12. 08. 2022 do 15.00 ure**, oziroma najkasneje ta dan kot priporočena poštna pošiljka oddana na naslov: Center Rog, Wolfova ulica 8, 1000 Ljubljana.

Za dodatne informacije je naročnik na voljo na e-naslovu [info@center-rog.si](mailto:info@center-rog.si) ter na tel. številki 01/2516301 v času uradnih ur od 9. -17. ure. Detajlni vpogled v načrte (arhitekturne, instalacijske ipd.) je možen v prostorih naročnika po predhodni najavi, ves čas trajanja razpisa.

## **D. DRUGO**

Pravočasno prispele ponudbe bo obravnavala komisija, imenovana v Centru Rog, ki bo vse ponudnike obvestila o izboru oziroma nadaljevanju postopka. Odpiranje ponudb bo dne **19. 08. 2022** ob 10.00. uri in ne bo javno.

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 oddajo ponudb. Ponudba, ki velja krajši čas, bo izločena iz nadaljnjega 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 blokirani katerega od svojih transakcijskih računov,
2. če ponudnik nima vsaj enega let izkušenj z gostinsko dejavnostjo,
3. če ponudnik na dan objave razpisa med svojimi dejavnostmi nima navedenih dejavnosti restavracije in gostilne,
4. če idejna zasnova opravljanja dejavnosti ne ustreza zahtevam naročnika.

## **10. MERILA ZA IZBOR PONUDNIKA**

Merila za izbor najugodnejšega ponudnika so najvišja ponujena najemnina, reference in idejna zasnova prijavitelja, pri čemer pomeni najvišja ponujena najemnina 50 %, reference 10 %, predstavitev idejne zasnove bistroja z delikateso (seznam prodajnih artiklov, vzorec jedilnega lista, cenovna politika, imidž bistroja in delikatese, sozvočje z konceptom Centra Rog) pa 40 % .

Podrobnejša merila za izbor so naslednja:

- najugodnejša cena: največ 50 točk (najvišja ponujena cena se ovrednoti s 50 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 10 točk (v Centru Rog bo oblikovana tričlanska komisija, ki bo ovrednotila reference ponudnikov glede na število in kakovost referenc);
- idejna zasnova bistroja z delikateso: največ 40 točk, in sicer:

največ 10 točk za ponudbo, ki bo na voljo v bistroju z delikateso,

največ 5 točk za obratovalni čas,

največ 10 točk za predlagano cenovno politiko,

največ 10 točk za morebitni spremljevalni program in predvidena sodelovanja ali skupne projekte z upravljavcem,

največ 5 točk za splošni vtis.

(v Centru Rog bo oblikovana tričlanska komisija, ki bo ovrednotila idejne zasnove ponudnikov glede na v razpisu navedene kriterije).

**Najugodnejši ponudnik bo tisti, ki bo ponudil najvišjo najemnino za mesečni najem ponujene nepremičnine, vendar najmanj v višini ponudbene cene in hkrati najboljše reference in idejno zasnovo bistroja z delikateso.**

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.

V primeru, da upravljavec prejme več najugodnejših ponudb, pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe.

Izbran bo tisti ponudnik, ki:

- Izpolnjuje vse zahtevane pogoje, ki jih izkaže z verodostojnimi listinami oziroma drugimi ustreznimi dokazili, in
- dobi na podlagi meril največje število točk.

## **11. SKLENITEV POGODBE**

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

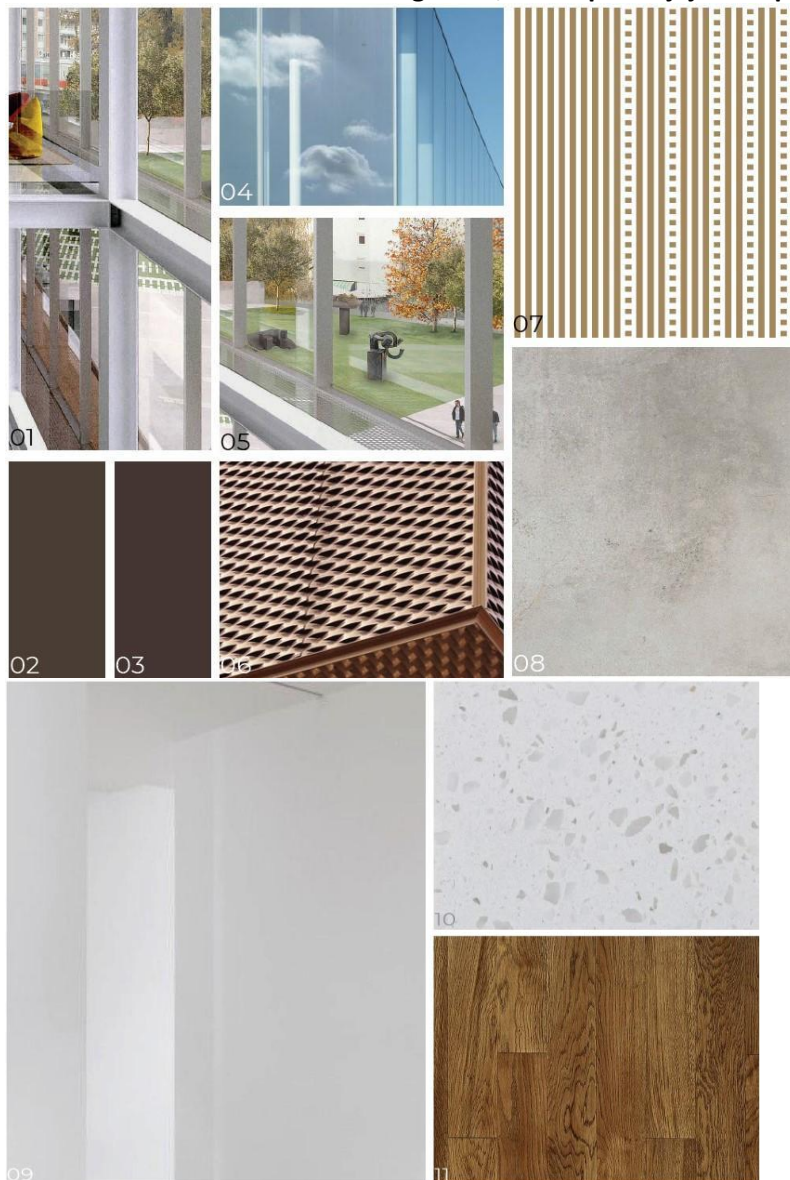
## **12. OPOZORILA**

- 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.
- Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati člani komisije in z njimi povezane osebe. Za povezane osebe štejejo: zakonec, zunajzakonski partner, otroci, starši (oziroma skrbniki) ponudnika, bratje in sestre ponudnika.

- Ponudbena dokumentacija se odda v slovenskem jeziku. Ponudbena dokumentacija je lahko napisana lastnoročno ali z elektronskimi sredstvi, podpisana in žigosana s strani zakonitega zastopnika ali z njegove strani pooblaščne osebe.

## PRILOGA RAZPISA

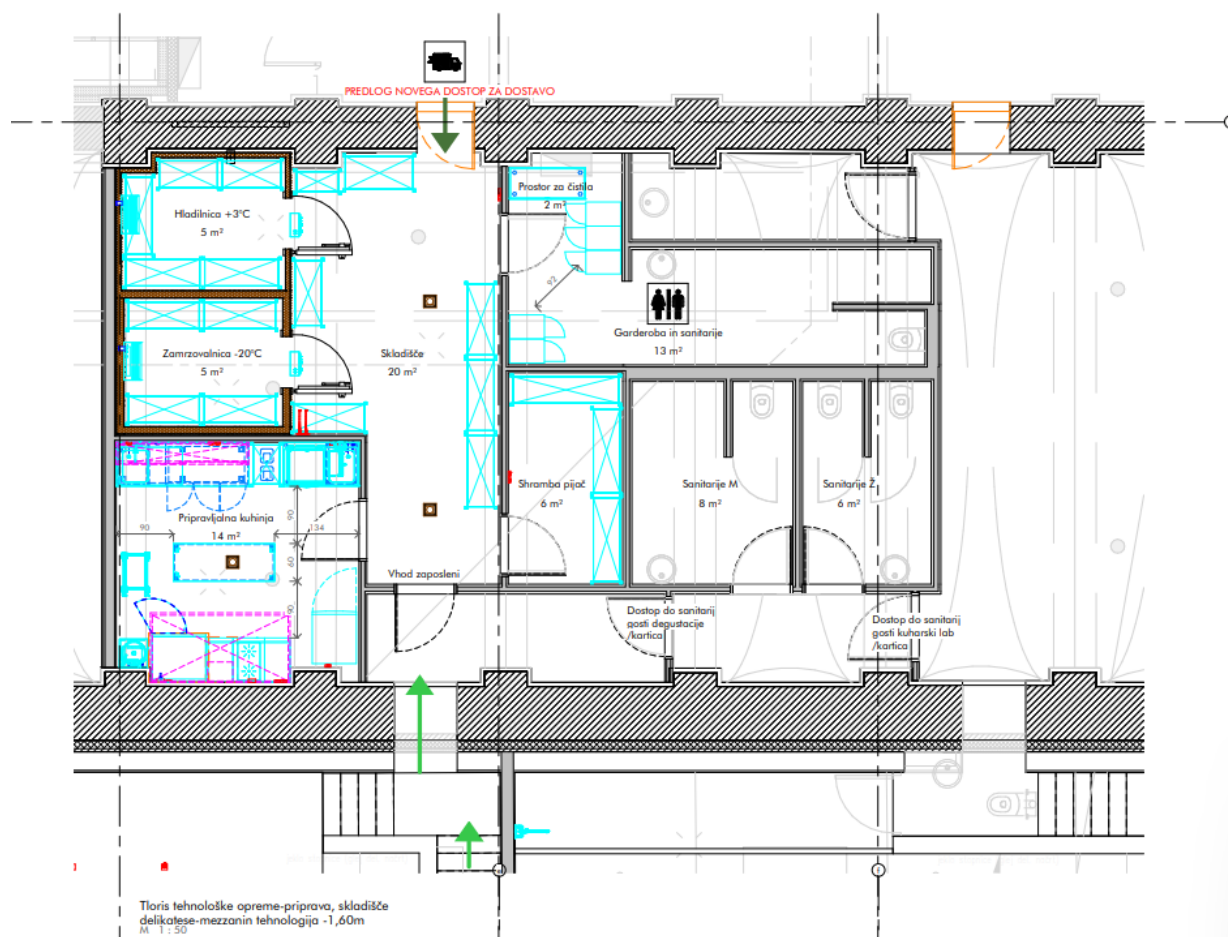
**Mood Board – texture in barve zgradbe, ki se uporabljajo tudi pri pohištvu.**



- |    |                                                                                    |    |                                                    |
|----|------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------|
| 01 | jeklena konstrukcija- v tonih svetlo sive barve                                    | 09 | notranji omet, predelne stene, beli barvano        |
| 02 | barva stavbnega pohištva (opcija a)                                                | 10 | terrazzo tlak                                      |
| 03 | barva stavbnega pohištva (opcija b)                                                | 11 | macesnov ali hrastov pajcani tlak, prvo nadstropje |
| 04 | steklena fasada                                                                    |    |                                                    |
| 05 | barva fasadne konstrukcije in kovinskega visečega stropa –<br>siva metalna barva   |    |                                                    |
| 06 | raztegnjena barvana pločevina v bronasto rjavem tonu –<br>pritličje severne fasade |    |                                                    |
| 07 | obloga vertikalnih jeder – potisk v mesing barvi                                   |    |                                                    |
| 08 | cementni omet obstoječe fasade, cementna barva                                     |    |                                                    |

PRILOGA RAZPISA

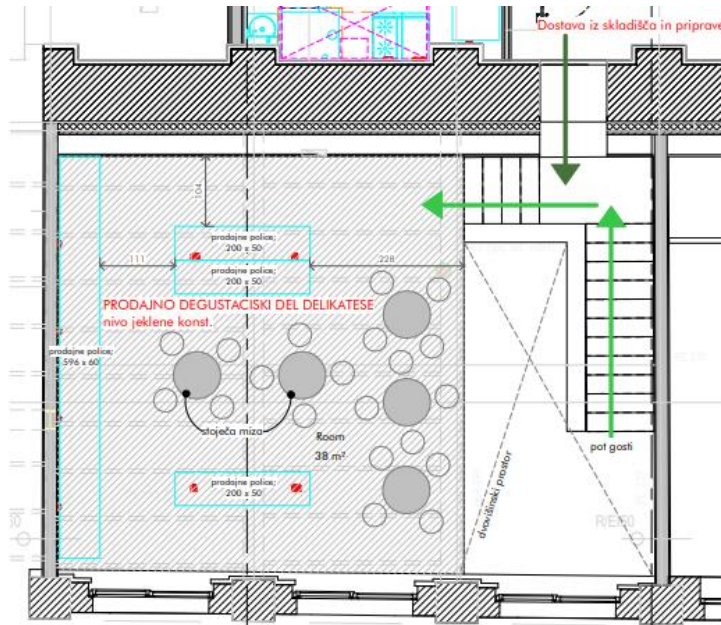
**Tloris razrez in tehnološki načrt za poslovni prostor št. 2: bistro z delikateso**



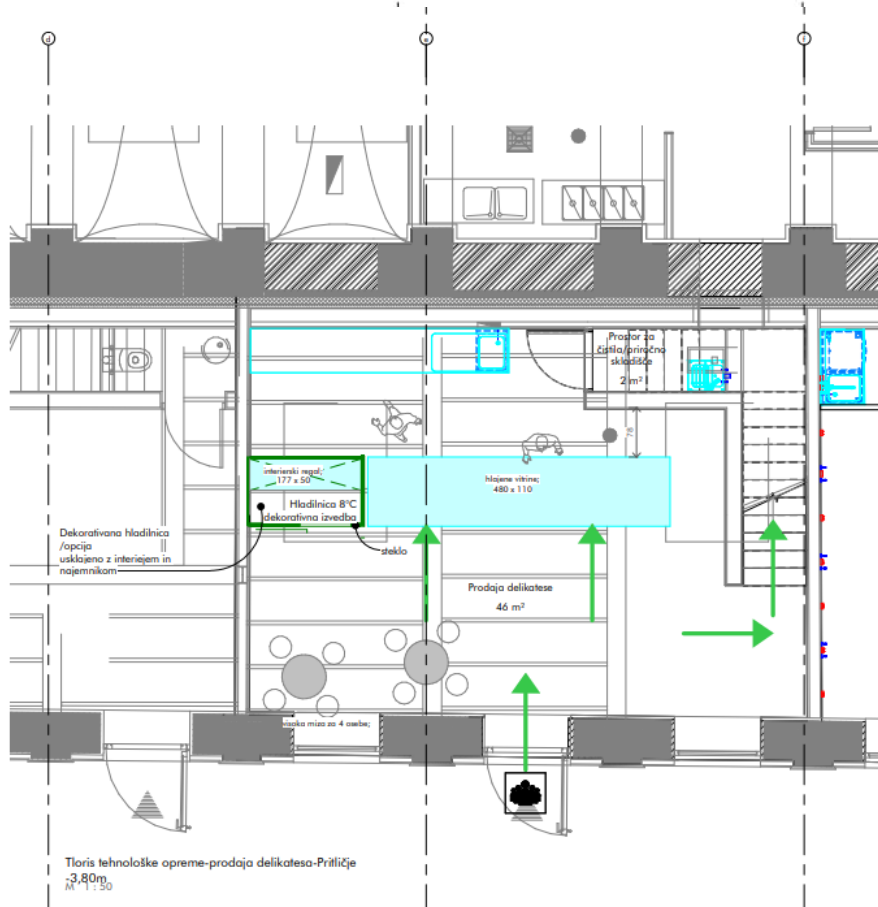


# CENTER ROG

KREATIVNO SREDIŠČE



Mezzanin gosti -0,87m-prodaja, degustacije delikatese  
M 1 : 50



Tloris tehnološke opreme-prodaja delikatese-Prilici  
M 1 : 50