Institut "Jožef Stefan", Jamova cesta 39, 1000 Ljubljana, v skladu s 51. členom in 64. členom Zakona o stvarnem premoženju in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018 ZSPDSLS-1) ter 16. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) objavlja

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB -**

**ODDAJA NEPREMIČNINE V NAJEM**

1. **Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb:**

Institut "Jožef Stefan", Jamova cesta 39, 1000 Ljubljana.

Postopek javnega zbiranja ponudb vodi s sklepom direktorja imenovana komisija, z dne 10.12.2021

1. **Vrsta pravnega posla:**

Oddaja v najem stvarnega premoženja.

1. **Predmet javnega zbiranja ponudb:**

Predmet oddaje v najem sta opremljena kuhinja in jedilni prostor na lokaciji Jamova cesta 39 v Ljubljani, v izmeri 275,61 m2 (ID 1723-772/0-0, k.o. 1723) in opremljena kuhinja in jedilni prostor na lokaciji Reaktorski center v Podgorici Brinje 40, v izmeri 333,1 m2 (ID 1760-621/15-0, k.o. 1760).

Ponudnik mora vložiti ponudbo za najem opremljene kuhinje z jedilnim prostorom za opravljanje gostinske dejavnosti za obe lokaciji skupaj. Ponudnik mora izdelati ponudbo v slovenskem jeziku.

Prostori se oddajajo v najem v obstoječem stanju po načelu »videno-najeto«.

Izhodiščna mesečna najemnina, določena na podlagi uradne cenitve pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnine na lokaciji Jamova cesta 39 znaša 1.400,00 EUR brez DDV in na lokaciji Brinje 40 znaša 600,00 EUR brez DDV.

1. **Informacije in ogled nepremičnine**

Za podrobnejše podatke in informacije glede predmeta javnega zbiranja ponudb smo dostopni na elektronski pošti [katja.ernestl@ijs.si](mailto:katja.ernestl@ijs.si) oz. tel.št.: 01 477 3331.

**Ogled nepremičnine bo potekal v torek dne 11.1. 2022 ob 10. uri. Ogled se bo pričel na lokaciji Jamova cesta 39, vodil ga bo g. Janko Gerjol, tel.št.: 041-633-298.**

**Po ogledu lokacije Jamova bo možen ogled tudi na lokaciji Reaktor.**

Objava javnega zbiranja ponudb je dostopna na internetnem naslovu: <http://www.ijs.si/ijsw/Objave> skupaj z vzorcem najemne pogodbe.

1. **Pogoji najema**

Za nepremičnini se sklene najemna pogodba za določen čas, za dobo dveh let.

Nepremičnini bosta oddani v najem najugodnejšemu ponudniku.

Kriterija za izbor najugodnejšega ponudnika so sledeči:

* ***najvišja vrednost za najema prostorov in opreme oz. višina ponujene najemnine ,***
* ***Izjava ponudnika, da nima odprtih tožb zoper sebe kot dolžnika***

***in***

* ***izjava ponudnika, da sprejema pogoje najema in bo opravljal gostinske dejavnosti pod pogoji****,* ***navedenimi v Prilogi 1 ter iz točke 6.***

**Podpis pogodbe**:

Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika oziroma pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

Če ponudnik ne sklene pogodbe v roku iz prejšnjega odstavka, lahko najemodajalec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, najemodajalec zadrži njegovo varščino.

**Plačilo najemnine**:

Najemodajalec bo za poslovne prostore izstavljal mesečne račune za najemnino do 15. v mesecu za tekoči mesec. Najemnino za prvi obrok najema bo najemnik dolžan poravnati v roku 15 dni od izdaje računa, ki ga bo najemodajalec izstavil po sklenitvi pogodbe (položena varščina se vrača po prenehanju pogodbe). V primeru, da najemnina ni plačana v roku, najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo in se vplačana varščina obdrži.

Če je med prejetimi ponudbami več najugodnejših ponudb, lahko komisija:

* opravi s ponudniki dodatna pogajanja,
* pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe

1. **Pogoji za udeležbo v postopku javnega zbiranja ponudb za oddajo nepremičnin v najem**

Ponudbe lahko predložijo fizične in pravne osebe, ki resnost svoje ponudbe izkažejo s plačilom varščine v višini ene izhodiščne mesečne najemnine 2.000,00 EUR na račun Institut "Jožef Stefan", št.: 01100-6030344242, sklic 12-00001335.

Popolna pisna ponudba mora vsebovati: Naziv ponudnika, naslov ponudnika, matična številka, ponujeno mesečno višino nejemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne nejemnine.

Ponudniki morajo k ponudbi predložiti:

* potrdilo o plačani varščini in priloženo celotno številko transakcijskega računa (št. banke in št. računa) za primer vračila varščine
* izpis podatkov iz poslovnega registra, obrtnega registra,
* potrdilo o plačanih davkih in prispevkih, ki ne sme biti starejši od 6 mesecev od dneva odpiranja ponudb,
* dokazilo o zagotovljenih finančnih sredstvih: potrdilo banke, pri kateri imajo odprt poslovni račun, o solventnosti, ki ni starejše od 6 mesecev,
* Izjava ponudnika, da nima odprtih tožb zoper sebe kot dolžnika,
* Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati člani komisije in z njimi   
  povezane osebe. Za povezano osebo se štejejo:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,

- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in

- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca

nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije.

* Najugodnejši ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po prejšnjem odstavku
* pisno izjavo, da ponudnik sprejema pogoje najema (Priloga 2),
* navedbo veljavnosti ponudbe oz. vezanosti ponudnika na dano ponudbo (ponudba mora veljati najmanj 60 dni od oddaje ponudbe).

1. **Postopek**

* Upoštevane bodo ponudbe, ki bodo prispele v zaprtih kuvertah na naslov: Institut "Jožef Stefan", Jamova cesta 39, 1000 Ljubljana, **do vključno dne 18.1.2022 do 12.00 ure**,
* Odpiranje ponudb bo potekalo v prostorih Institut "Jožef Stefan", Jamova cesta 39, 1000 Ljubljana, sejna soba IJS (glavna stavba) **dne 18.1.2022 s pričetkom ob 13. uri**,
* Na odpiranju ponudb bodo lahko prisotne osebe, katere bodo izpolnjevale PCT pogoj,
* na sprednji strani kuverte mora biti navedeno: **"NE ODPIRAJ, ponudba za najem nepremičnin IJS"**. Na zadnji strani kuverte mora biti naveden naziv in naslov ponudnika,
* pri izbiri najugodnejšega ponudnika bodo upoštevane le ponudbe, ki bodo izpolnjevale vse razpisne pogoje iz točke 6 in priloge 1,
* izbrani ponudnik mora izkazati sposobnost, da lahko zagotovi vnaprejšnje naročanje obrokov preko spletne aplikacije in prevoz naročenih obrokov na IJS Reaktorski center Brinje.
* ponudbe pod izhodiščno najemnino in ponudbe, ki ne bodo vsebovale izjave o sprejemu pogojev, ne bodo upoštevane,
* ponudniki bodo o izbiri najugodnejšega ponudnika obveščeni v 8 dneh po izbiri,
* po prejemu ponudb se lahko opravijo dodatna pogajanja, da se doseže za najemodajalca ugodnejša ponudba,
* javno zbiranje ponudb se izvaja v skladu z Zakona o stvarnem premoženju in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018 ZSPDSLS-1) ter Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018).

1. **Obvezna komunikacija in zagotavljanje kvalitete**

Skrbnika pogodbe bosta medsebojno najmanj dvakrat letno komunicirala glede kvalitete in storitev najemnika.

Predvidoma dvakrat letno se bo izvedla anketa med zaposlenimi o kvaliteti storitve. V primeru mnenja večine zaposlenih, da je kvaliteta hrane v okrepčevalnici absolutno neprimerna se to šteje za kršitev pogoja »zagotavlja kvalitetno prehrano« iz Priloge 1.

1. **Ustavitev postopka**

Pristojna komisija lahko s soglasjem predstojnika postopek javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem ustavi vse do sklenitve pravnega posla.

Direktor lahko postopek ustavi do sklenitve pravnega posla in se vrnejo morebitno vplačane varščine.

**Priloga 1**

Najem okrepčevalnice na lokaciji Jamova cesta 39 v Ljubljani in na lokaciji Reaktorski center v Podgorici Brinje 40.

Najemnik krije stroške obratovalne stroške in druge stroške.

Skupna površina prostora restavracije na lokaciji Jamova cesta 39 je 275,61 m2, na lokaciji Reaktorski center v Podgorici Brinje 40, v izmeri 333,1 m2

Delovni čas je od ponedeljka do petka od 8. do 16. ure. Predvideno število dnevnih obrokov je na lokaciji Jamova je 300 in na lokaciji Brinje je 50 obrokov.

Najemnik ne sme oddati v podnajem predmeta pogodbe. Za preureditve in izboljšave mora najemnik pridobiti predhodno pisno soglasje najemodajalca, pri čemer se vložena sredstva ne povrnejo najemniku.

Najemnik mora izpolnjevati naslednje pogoje:

* ima registracijo za opravljanje gostinske dejavnosti,
* izvaja delo z lastnim osebjem,
* nudi transportno posodo, drobni inventar in jedilno posodo,
* ima računalniški sistem, ki omogoča plačevanje na vse načine (gotovina, plačilne kartice, kreditne kartice, izkaznice IJS),
* nudi dnevno najmanj tri tople menije (mesni, vegetarijanski oz. veganski, enolončnice), ki so na voljo od 10:00 ure do 14:30 ure v nespremenjeni obliki,
* za lokacijo Jamova v času od 10:00 do 14:30 mora zagotoviti eno osebo stalno na blagajni in dve za strežbo,
* za lokacijo Reaktor zagotoviti vsaj eno osebo ves delovni čas prisotno za strežbo in blagajno, ob očitno povečani potrebi oz. vnaprejšnjem dogovoru npr. za tečaje, konference ali dpogodke pa ustrezno povečano število oseb,
* nudi poljubno kombiniranje prilog posameznih menijev,
* nudi jutranjo ponudbo zajtrkov (kava, rogljički, sendviči ipd.),
* zagotavlja samopostrežni solatni bife ter možnost vnaprej pripravljene solate,
* zagotavlja različne vrste sadja ves obratovalni čas,
* zagotavlja različne vrste sokov ves obratovalni čas,
* zagotavlja različne vrste jogurtov ves obratovalni čas,
* zagotavlja različne vrste kruha ves obratovalni čas,
* zagotavlja različne vrste sladic ves obratovalni čas,
* možnost nudenja okoljsko vzdržne prehrane (vsaj 2 krat letno),
* možnost menija, ki ne vsebuje alergenov (gluten, oreščki,…),
* zagotavlja kvalitetno prehrano,
* zagotavlja raznoliko prehrano:
* skrbi, da se obvezni topli meniji se ne ponavljajo prepogosto
* za pestrost ponudbe skrbi tudi na druge načine, na primer z dodatnimi ponudbami, dnevi okoljsko vzdržne prehrane, tematskimi dnevi (npr. dnevi morske/jadranske hrane, dan italijanske prehrane),
* zagotavlja zaposlenim feksibilnost pri količini obrokov (polovična porcija, neka oblika repeteja ali večje porcije),
* zagotavlja osnovno postrežbo v angleščini.
* objava menijev za cel teden v naprej na spletni strani IJS, v slovenskem in angleškem jeziku z navedbo vsebnosti alergenov v obeh jezikih,
* ob predhodnem dogovoru s strani IJS možnost zagotavljanja kave, rogljičkov, piškotov za različne dogodke oz. sestanke,
* ob predhodnem dogovoru s strani IJS mora zagotoviti postrežbo večjega števila obiskovalcev tečajev, konferenc oz. drugih dogodkov, po potrebi tudi s toplim obrokom,
* zagotavlja odvoz organskih in neorganskih odpadkov ter čiščenje prostorov na lastne stroške,
* krije stroške servisiranja in popravil vse najete opreme,

Najemnik bo lahko na lokaciji Jamova zagotavljal storitve tudi obiskovalcem IJS.

Najemodajalec bo predvidoma v času izvajanja storitve postavil merjenje zasedenosti interne restavracije za potrebe minimiziranje gneče.

Najemodajalec bo prav tako poskusil vzpostaviti sistem prednaročanja obrokov za naslednji dan za boljšo oceno potrebnega števila obrokov.

**Priloga 2**

**IZJAVA PONUDNIKA**

Kot ponudnik izjavljamo, da sprejemamo pogoje najema in da bomo opravljali gostinsko dejavnost pod pogoji, navedenimi v Prilogi 1.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | Ponudnik: |
|  |  |  |
| *(kraj, datum)* | *(žig)* | *(podpis predstavnika)* |