

Na podlagi 62., 63. in 64. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) ter tretjega odstavka 6. člena Pravilnika o upravljanju s stvarnim premoženjem Univerze v Ljubljani z dne 17. 12. 2015 s spremembami (Spremembe in dopolnitve Pravilnika o upravljanju s stvarnim premoženjem Univerze v Ljubljani z dne 11. 2. 2016 in Sprememba Pravilnika o upravljanju s stvarnim premoženjem Univerze v Ljubljani z dne 28. 9. 2017) Pravna fakulteta Univerze v Ljubljani, Poljanski nasip 2, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa dekan prof. dr. Saša Zagorc, objavlja

Javno zbiranje ponudb za najem poslovnih prostorov Pravne fakultete Univerze v Ljubljani za izvajanje gostinske dejavnosti

Datum objave: 25. 8. 2023

1. SPLOŠNO

Organizator javnega zbiranja ponudb, upravljalec in najemodajalec predmetnih prostorov je Pravna fakulteta Univerze v Ljubljani, Poljanski nasip 2, 1000 Ljubljana. Lastnik nepremičnine je Univerza v Ljubljani, Kongresni trg 12, 1000 Ljubljana.

V nadaljevanju dokumentacije opredeljeni prostori se oddajajo za izvajanje gostinske dejavnosti, cilj je zagotovitev kakovostne in raznovrstne ter zdrave ponudbe za goste gostinskega obrata, tako za študente in zaposlene Pravne fakultete UL kot tudi za zunanje goste.

2. PREDMET JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Predmet tega zbiranja ponudb je najem poslovnega prostora v sklopu restavracije na Pravni fakulteti UL (s pripadajočimi prostori), ki se nahaja v prehodnem delu stavbe fakultete med secesijskim delom stavbe in novim delom stavbe, obsega pa:

1. gostinski obrat oz. restavracijo v pritličju, ki zajema prostore, ki so namenjeni pripravi hrane ter skladiščenju prehrabnih izdelkov, notranji gostinski del z mizami in stoli ter atrijski gostinski prostor z mizami in stoli v skupni izmeri 301,54 m²,
2. letni vrt na ploščadi pred restavracijo v izmeri 340 m² (oboje skupaj v nadaljnjem besedilu: restavracija).

Restavracija je opremljena z mizami in stoli ter razdelilnim oz. izdajnim pultom. Prostori kuhinje in skladišča so opremljeni s standardno opremo, ki jo gostinski obrat potrebuje za obratovanje.

Najemnik restavracije v skladu z določbami četrtega odstavka 6. člena Pravilnika o upravljanju s stvarnim premoženjem Univerze v Ljubljani najetih prostorov ne sme oddati v podnajem.

3. NAMEMBNOST GOSTINSKEGA OBRATA

Najemnik bo restavracijo uporabljal za izvajanje gostinske dejavnosti na kakovostni ravni, ki bo usklajena z lokacijo, namenom ustanovitve in celostnim ambientom fakultete kot akademskega okolja, v skladu z vsemi veljavnimi predpisi, smernicami dobre higienske prakse in uporabe načel HACCP (Hazard Analysis Critical Control Point) v gostinstvu.

V okviru restavracije bo najemnik nudil kakovostna in raznovrstna ter zdrava dnevna kosila med 11. in 15. uro. Poleg tega bo med 7. in 15. uro nudil tudi t. i. barski del ponudbe, kot so na primer kava, čaj, brezalkoholne pijače, sendviči, rogljički, sadje idr. Po želji in glede na lastni interes bo najemnik nudil svoje storitve tudi izven navedenih časovnih okvirov. Prav tako bo občasno v dogovoru oz. v sodelovanju s Pravno fakulteto UL, ob različnih posebnih dogodkih, ki se odvijajo v stavbi Pravne fakultete UL, omogočal gostinske storitve tudi izven prej navedenih časovnih okvirov.

Najemnik mora izpolnjevati pogoje za nudenje subvencionirane študentske prehrane.

Sprememba namembnosti poslovnega prostora ni dovoljena in predstavlja razlog za izredno odpoved najemne pogodbe.

Najemnik mora:

- nuditi kakovostno, zdravju prijazno, raznovrstno in cenovno primerno ponudbo hrane in pijače (topla dnevna kosila, hladne in tople prigrizke, tople in hladne napitke vseh vrst, najmanj tretjino ponudbe prehrane morajo obsegati prehranski artikli, primerni za vegetarijance, prehranski artikli organskega izvora, prehranski artikli brez glutena, prehranski artikli brez laktoze in hipoalergenski prehranski artikli ter njihove kombinacije). Pri pripravi ponudbe je treba upoštevati dokument »Smernice zdravega prehranjevanja za študente z jedilniki« (SMERNICE zdravega prehranjevanja za študente z jedilniki / [avtorji Cirila Hlastan Ribič ... et al.]. - Ljubljana : Ministrstvo za zdravje, 2008, ISBN 978-961-6523-32-5), ki je priloga te dokumentacije. Ponudnik izpolnjevanje tega pogoja izkazuje s ponudbo, ki jo priloži prijavitni dokumentaciji.

Ponudnik mora:

- imeti ustrezne izkušnje s pripravo tople hrane;
- skrbeti za čistočo površin lokala, delovnih površin, opreme lokala;
- ločevati odpadke in jih odnašati na za to določena zbirna mesta ter poravnati stroške njihovega odvoza ter sorazmerni del stroškov vzdrževanja zbirnih mest;
- zagotoviti strokovno usposobljene delavce gostinskega lokala, pri čemer mora biti vsaj ena oseba ves čas delovanja izkušeni gostinec;
- zagotoviti ustrezno kadrovsko strukturo skupine oseb, ki opravlja dela za uporabnika, ter njihovo redno izobraževanje;
- zagotoviti, da gostinsko osebje (zaposleni in pogodbeni delavci) izpolnjujejo predpisane pogoje za delo v gostinstvu;

- določiti vodjo lokala in podatke o tej osebi ter o vsaki spremembi nemudoma obvestiti fakulteto. Vodja gostinskega obrata je lahko le pri najemniku zaposlena oseba.

4. POSEBNI POGOJI

Izbrani ponudnik bo moral upoštevati pravila hišnega reda fakultete, posebej v zvezi z morebitnimi zunanjimi vplivi, povezanimi z njegovim delovanjem (zunanja glasba oz. hrup ter drugi moteči dejavniki, ki bi lahko vplivali na izvedbo študijskega procesa ter drugih obštudijskih dejavnosti v okviru fakultete niso dovoljeni).

Najemnik gostinskega obrata ne sme trajno spreminjati vizualne podobe in razporeditve v restavraciji, kot sta določeni z medsebojno pogodbo in tem pozivom, brez predhodnega pisnega soglasja fakultete. Soglasje ni potrebno zgolj za kratkotrajne dogodke, ki so izpeljani v istem dnevu in ne posegajo v javno podobo in ugled fakultete.

Najemnik je dolžan sam pridobiti vsa potrebna dovoljenja za opravljanje dejavnosti na svoje stroške in en izvod še pred začetkom obratovanja izročiti fakulteti. Vsa potrebna dovoljenja morajo biti stalno na uporabo in vpogled tudi inšpekcijskim organom. Uporabnik je sam odgovoren za spremljanje in spoštovanje predpisov s področja davčnega, delovnega prava, prava gospodarskih družb in obligacijskih razmerij ter vseh predpisov s področja opravljanja gostinske dejavnosti.

Najemnik je dolžan pred začetkom uporabe ali če gre za večji obseg kadarkoli med trajanjem uporabe pridobiti predhodno pisno soglasje fakultete za spremembo ali dodajanje gostinske ali druge opreme.

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 veljavnim sanitarno-tehničnim pogojem.

Najemnik je dolžan pri svojem delovanju upoštevati celotno grafično podobo Pravne fakultete UL oz. Univerze v Ljubljani, pri čemer zunanje oglaševanje kakršnihkoli izdelkov ni dovoljeno. Uporabnik mora pridobiti s strani fakultete predhodno pisno soglasje za vsakokratno večjo spremembo nabora opreme.

Najemnik s kakršnim koli vlaganjem ne pridobi nikakršne pravice na gostinskem obratu, letnem vrtu ali skupnih prostorih fakultete, kakor tudi ne kakršnega koli drugega premoženjskopравnega zahtevka. Uporabnik prav tako ni upravičen do povrnitve kakršnih koli vlaganj v poslovne prostore, ki so predmet tega poziva in ne more na tej podlagi pridobiti nikakršnih pravic.

Najemnik je dolžan na svoje stroške skrbeti za red ter potrebno vzdrževanje in servisiranje celotnega predmeta pogodbe in izvajati popravila, ki so posledica normalne rabe.

Najemnik je dolžan sam kriti stroške intervencije ali večjega čiščenja, ki nastane kot posledica izvajanja dejavnosti ali kakorkoli drugače po njegovi krivdi.

Najemnik odškodninsko odgovarja fakulteti za vsako morebitno nastalo škodo na premoženju fakultete, ki jo povzroči sam ali njegovi zaposleni ali bi bila posledica izvajanja dejavnosti, vključno s škodo na premoženju, ki bi nastala zaradi pomanjkljivosti pri zagotavljanju reda v poslovnih prostorih in v okolici objekta fakultete, v roku 30 dni od dneva, ko je škoda zapisniško ugotovljena.

Pri uporabi prostora oziroma pri izvajanju svoje dejavnosti mora najemnik upoštevati hišni red, požarno-varnostne predpise, predpise s področja varstva pri delu kot tudi pisna in ustna navodila pooblaščenih oseb (fakultete ali njenih pogodbenih izvajalcev), ki zadevajo varovanje objekta, prostorov in obiskovalcev. Prav tako mora upoštevati režim fakultete, povezan s prometom oziroma dostavnimi vozili.

Najemnik se obvezuje občasno, po dogovoru, v okviru dejavnosti restavracije zagotoviti izvedbo dogodkov, prireditve ali tematskih večerov, vsebinsko povezanih z delovanjem fakultete ali z obštudijskimi dejavnostmi posameznih študentskih društev oz. organizacij, ki delujejo na Pravni fakulteti UL, na podlagi njihovega zaprosila, po vrstnem redu njihovega prispetja, pri čemer pa mora biti vsem društvom oz. organizacijam zagotovljen enakopraven dostop do prostorov oz. možnosti organizacije posameznih aktivnosti.

Najemnik se obvezuje, da se bo pri lastni organizaciji dogodkov, prireditve ali tematskih večerov v restavraciji prilagajal fakultetni dejavnosti oz. namenu, v skladu s katerim je fakulteta ustanovljena, tako v časovnem kot v vsebinskem smislu. V ta namen bo izvajana redna mesečna, po potrebi pa tudi pogostejša koordinacija med najemnikom in fakulteto, v okviru katere bo opredeljen in predstavljen vsebinski, prostorski, zvočni in časovni načrt izvedbe dogodka, prireditve ali tematskega večera. Najemnik je sam dolžan poskrbeti tudi za vse potrebne prijave in dovoljenja za izvajanje lastnega programa, kadar je to potrebno.

Najemnik je ob časovni razpoložljivosti dolžan fakulteti občasno, po predhodnem naročilu fakultete, oddati gostinski obrat ali njegov del v brezplačno krajšo uporabo (predvsem prostor jedilnice, v katerem se nahajajo mize in stoli). Brezplačna uporaba se lahko izvede le za ustanovitelja fakultete in fakulteto.

Prostori se oddajo po sistemu videno – najeto. Oddaja se gostinsko pretežno opremljen prostor, v katerem se izvaja gostinska dejavnost.

Vsako podjetje se lahko prijavi le z eno ponudbo. Ponudba povezanih oseb šteje za ponudbo istega podjetja (povezane osebe so za potrebe tega poziva osebe, ki so medsebojno kakorkoli lastniško povezane z deležem 10 ali več odstotkov ene pravne ali fizične osebe v lastništvu druge ali imajo v opredeljenem deležu skupne lastnike ali so njihovi lastniki povezane osebe).

Ob podpisu najemne pogodbe bo moral izbrani ponudnik vplačati varščino v višini 2.000,00 EUR, na transakcijski račun najemodajalca. Vplačano varščino bo najemodajalec vrnil najemniku v celoti v nominalnem znesku (brez obresti) najpozneje 3 mesece po prenehanju ali odpovedi najemnega razmerja, pod pogojem, da najemodajalec zoper najemnika ne bo imel nobenih zahtevkov iz naslova najema poslovnega prostora kot npr. neplačana najemnina, neplačani stroški, zamudne obresti, povzročena škoda. V nasprotnem primeru se najemodajalec za navedene primere poplača iz vplačane varščine.

5. VIŠINA NAJEMNINE IN ČAS TRAJANJA NAJEMA

Najemna pogodba in z njo najemno razmerje se sklepa za določen čas, za dobo 1 leta od dneva prevzema lokala, z možnostjo podaljšanja. Predviden začetek najemnega razmerja je 1. 10. 2023.

Ponudnik bo izbran na podlagi najboljše ponudbe, ki bo izbrana prek tega javnega zbiranja ponudb. Višina najemnine pa ni odločilen kriterij pri izboru najboljšega ponudnika. Pri izbiri najboljšega

ponudnika bo najemodajalec kot odločilne kriterije upošteval primeren koncept, vsebino in kakovost ponudbe ter reference ponudnika.

Ponujenih pogojev iz ponudbe kasneje ni mogoče v nobenem primeru spreminjati. Najemnik bo moral poleg najemnine plačevati tudi sprotne obratovalne stroške (elektrika, voda, ogrevanje, čiščenje in odvoz odpadkov ter podobno).

V navedene zneske ni vključen DDV.

Najemodajalec bo izbranemu ponudniku zagotavljal uporabo določenega števila plačljivih parkirnih mest v garaži fakultete na naslovu Poljanski nasip 2, 1000 Ljubljana (pokrita garaža v stavbi Pravne fakultete UL). Vse podrobnosti v zvezi z najemom parkirnih mest bodo dogovorjene z izbranim ponudnikom in bodo vključene v najemno pogodbo.

6. PONUDBENA DOKUMENTACIJA

Ponudba se bo štela za popolno, če bo ponudnik predložil vse zahtevane dokumente v predpisani obliki in z zahtevano vsebino. Vloge po odpiranju ne bo mogoče dopolnjevati na način, ki bi vsebinsko vplival na njeno uvrstitev (tj. v delu ponujene cene oz. drugih vsebin, ki se ocenjujejo).

Ponudnik mora oddati:

- ponudbo s podatki o ponudniku;
- dokazilo o registraciji podjetja ali redni izpis iz sodnega registra za dejavnost (katere predmet je razpis), oz. priglasitveni list (za s.p.) ki ni starejši od 30 dni pred rokom odpiranja ponudb, in iz katerega izhaja, da je ponudnik registriran za opravljanje gostinske dejavnosti;
- 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 pred rokom odpiranja ponudb;
- potrdilo o solventnosti na transakcijskem računu za pravne osebe, ki ni starejše od 30 dni pred rokom 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 pred rokom odpiranja ponudb;
- potrdilo banke (v primeru uporabe več transakcijskih računov potrdilo vseh bank), da v zadnjih šestih mesecih pred oddajo ponudbe ponudnikov račun(-i) ni(-so) bil(-i) blokiran(-i).

Ponudnik mora oddati tudi podpisano in žigosano izjavo, s katero zagotavlja, da:

- sprejema vse pogoje razpisne dokumentacije,
- ni posredoval zavajajočih podatkov,
- je zanesljiv, sposoben upravljanja, ima izkušnje z vodenjem gostinskega obrata primerljivega obsega vsaj pretekli dve leti, vključno z nudenjem tople prehrane in zaposlene, ki so sposobni izvesti 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 ni

noben od (so)lastnikov podjetja, ki oddaja ponudbo obenem tudi več kot 10 % (so)lastnik drugega podjetja, ki bo oddalo prijavo na ta razpis,

- ni v osebnem ali poslovnem odnosu, sorodstvu ali svaštvu do četrtega kolena ravne ali stranske črte z zaposlenimi sodelavci fakultete, ki bodo ali bi lahko bili vključeni v postopek izbora najugodnejšega ponudnika. V primeru, da bi bilo naknadno ugotovljeno, da temu ni tako, je to razlog za izredno odpoved pogodbe.

Iz predloga bodoče gostinske ponudbe ponudnika mora izhajati, da bo ponujal kakovostno, zdravju prijazno, raznovrstno in cenovno primerno ponudbo hrane in pijače (v skladu z zahtevami prve alineje 5. odstavka 3. točke tega poziva).

Zainteresirani resni ponudniki si lahko pred oddajo ponudbe ogledajo prostore najemodajalca, ki so predmet tega javnega zbiranja ponudb. Za ogled prostorov se dogovorite z upravnikom stavbe g. Jožetom Glavanom (telefon: 031 255 482, elektronski naslov: joze.glavan@pf.uni-lj.si).

7. MERILA ZA IZBOR IN REFERENCE

Najemnik bo izbran na podlagi kakovosti in primernosti ponudbe, višine ponujene mesečne najemnine in referenc ponudnika.

Ponudniki lahko predložijo tudi dodatne reference v obliki potrjenih standardov kakovosti, znakov kakovosti, prejetih nagrad in priznanj.

8. OBLIKA PONUDBE IN ROK ZA ODDAJO

Ponudnik mora oddati 1 izvod ponudbene dokumentacije skladno z navodili razpisne dokumentacije. V izvodu morajo biti dodana samo originalna dokazila oziroma fotokopije, kjer je to dovoljeno, pri čemer si fakulteta pridržuje pravico pred podpisom pogodbe zahtevati originalne dokumente na vpogled.

Ponudbena dokumentacija mora po vsebini in obliki slediti razpisni dokumentaciji. Vse priloge morajo biti izpolnjene, podpisane in (v primeru, da posluje z žigom) žigosane s strani ponudnika. Ponudba mora biti oddana v zaprti in zapečateni ovojnici, tako, da je ob odpiranju vlog nedvoumno mogoče ugotoviti, da od trenutka oddaje ni bila odprta. Na ovojnici mora na prednji strani jasno navedeno: NE ODPIRAJ - Javni poziv – oddaja gostinskih prostorov v najem, na zadnji strani pa mora biti naveden celoten naziv firme in naslov pošiljatelja.

Ponudba mora biti oddana v dekanatu Pravne fakultete Univerze v Ljubljani (Poljanski nasip 2, 1000 Ljubljana) najkasneje do 7. 9. 2023 do 12.00. Javno odpiranje ponudb bo 7. 9. 2023 ob 12.30 v seminarju št. 3 Pravne fakultete UL na Poljanskem nasipu 2 v Ljubljani.

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

Pravočasno prispele ponudbe bo obravnavala komisija, ki jo bo imenoval dekan fakultete.

Komisija lahko v skladu z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) opravi s ponudniki dodatna pogajanja za dosego čim ugodnejših pogojev.

Ponudbe, ki ne bodo vsebovale vse zahtevane dokumentacije (nepopolne ponudbe), bodo izločene. Ponudbe, ki bodo prispele po roku, določenem za oddajo, bodo neodprte vrnjene pošiljatelju (prepozne ponudbe). Izbran bo ponudnik, ki bo izpolnjeval vse pogoje in bo po presoji imenovane komisije najprimernejši najemnik restavracije na Pravni fakulteti UL.

Najemodajalec si pridružuje pravico, da brez kakršne koli odškodninske odgovornosti do sklenitve pogodbe prekine oziroma ustavi postopek zbiranja ponudb oziroma ne izbere nobene ponudbe.

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

9. POSEBNI IZLOČILNI POGOJI

Posebni izločilni pogoji, ki jih po uradni dolžnosti preverja najemodajalec, so:

1. Ponudba ponudnika bo izločena če je imel ponudnik v zadnjih šestih mesecih poslovanja blokiran svoj transakcijski račun,
2. če ponudnik nima vsaj dveh let izkušenj z delom na primerljivem objektu po obsegu, vključno s ponujanjem tople prehrane.

Ostali splošni izločilni kriteriji so navedeni v prejšnji točki v povezavi s točko 6 te dokumentacije.

10. SKLENITEV POGODBE

V 15 dneh po prejemu obvestila o izbiri najugodnejšega ponudnika mora slednji pristopiti k podpisu najemne pogodbe. V primeru, da tega ne stori, bo to pomenilo, da je odstopil od pogodbe. V tem primeru bo najemnik sklenil pogodbo z drugim najugodnejšim ponudnikom ali ponovil javno zbiranje ponudb.