

Številka: SS_JR – 1/2021

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

**JAVNI RAZPIS ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA V PODNAJEM
NA NASLOVU LJUBLJANSKA CESTA 24, 6230 POSTOJNA,
BRIVSKO - FRIZERSKI SALON OZBIČ**

Postojna, april 2021

POVABILO K ODDAJI PONUDBE

Zavod Znanje Postojna, javni zavod, Ljubljanska cesta 2, 6230 Postojna, zbira ponudbe za oddajo poslovnega prostora v pritličju stavbe na Ljubljanski cesti 24 v Postojni:

- Moški salon v skupni izmeri 31,32m² (lokal št. 1)
- Družabni prostor, v katerem se nahaja stalna etnološka razstava (nekdanji ženski salon, lokal št. 2) v skupni izmeri 32 m²
- Sanitarni in servisni prostor v pritličju

I. Namen

Namen razpisa je oddati v najem poslovne prostore s pripadajočo opremo lokala v objektu Brivsko – frizerskega salona Ozbič na Ljubljanski cesti 24 v Postojni, ki so bili obnovljeni v sklopu operacij ETNO PODJETNO – Stare obrti za nove podjetniške priložnosti in DOMAČE IN UMETNOSTNE OBRTI – Dediščina in sodobnost. Naložbi sta sofinancirali Republika Slovenija, Evropski sklad za regionalni razvoj in Kmetijski evropski sklad za razvoj podeželja.

Izbrani podnajemnik bo v brivsko - frizerskem lokalu izvajal in promoviral brivsko - frizersko obrt ter skupaj z Zavodom Znanje Postojna sodeloval pri promociji turistične destinacije Postojna.

II. Predmet najema

Predmet najema je pritličje stavbe v katerem se nahaja moški brivsko - frizersko salon v skupni izmeri 31,32 m² in družabni prostor s stalno etnološko razstavo (nekdanji ženski frizerski salon) v skupni izmeri 32 m² ter skladiščno servisni in sanitarni prostor v pritličju

Poslovni prostori so prenovljeni skladno s konzervatorskimi smernicami in popolnoma opremljeni v stilu »moškega frizerstva in brivnice Ozbič«.

Opravljena investicijsko-vzdrževalna dela na objektu:

- obnova fasade in stavbnega pohištva
- obnova kanalizacijah napeljav
- obnova električno-inštalacijskih napeljav
- vzpostavitev centralnega ogrevanja na toplotno črpalko
- restavracija apnenih stenskih ometov, skladno s priporočili in navodili ZVKD, OE Nova Gorica
- novo telekomunikacijsko omrežje, dostop do interneta

Oprema, ki se nahaja v obeh prostorih:

- restavrirani brivsko frizerski stol, 4x
- restavriran otroški frizerski stol (konjiček) , 1x
- restavriran premični umivalnik, 1x
- restavrirani čakalni stoli, 4x
- restavriran bakreni bojler, 1x
- nova ogledala, 5x

- restavrirane brivske police ob restavriranih umivalnikih, 5x
- toplotna črpalka
- pralni stroj
- sušilni stroj
- kuhinjska niša (umivalno korito s pipo, kavni aparat, kuhinjska plošča, hladilnik, pomivalni stroj)
- novi stoli THORET visoki, 6x
- novi stoli THORET nizki, 6x
- nova miza THORET, 2x

Oprema v stalni etnološki razstavi (v družabnem prostoru):

- viseči panoji, 12x
- interaktivni ekran, 1x
- tablični računalnik, 1x
- slušalke, 2x
- didaktični del
- restavrirani in razstavljeni drobni brivski predmeti
- restavrirane in razstavljene diplome g. Janka Ozbiča, ceniki in priznanja g. Janka Ozbiča

Souporaba sanitarij in družabnega prostora za namene ogleda po prehodnem dogovoru z Zavodom Znanje Postojna in Občino Postojna.

IV. Najemnina

Izhodiščna mesečna najemnina za predmet podnajema znaša **630,00 eur/mesec** brez DDV in je določena na podlagi Cenitvenega poročila, ki ga je marca 2021 izdelal sodno zapriseženi cenilec gradbene stroke, Srečko Veselič. V najemnino **niso vključeni** stroški tekočega vzdrževanja, obratovalni stroški in stroški požarnega zavarovanja, ti stroški so izključno stvar in breme podnajemnika.

V. Pogoji najema

- Prostor se oddajo v podnajem za **določen čas za dobo treh (3) let** z možnostjo podaljšanja.
- Ponudnik lahko odda ponudbo le za vse prostore skupaj. Ponudbe, ki se nanašajo le na en prostor, ne bodo obravnavane.
- Poslovni prostor je primeren za izvajanje naslednjih dejavnosti: brivska dejavnost, frizerska dejavnost, storitve osebne nege, promocijsko, kulturno in izobraževalno dejavnost.
- Poslovni prostor se oddaja v podnajem samostojnemu podjetniku ali pravni osebi, ki predloži ustrezno obrtno dovoljenje za izvajanje ene od zgoraj navedenih dejavnosti.
- Prostor se oddajajo v najem opremljeni, podnajemnik pa je dolžan na lastne stroške zagotoviti morebitno dodatno opremo in drobni inventar, ki morajo biti skladni s sedanjo opremo salona. Podnajemnik je dolžan poskrbeti za dodatno opremo in

drobni inventar v soglasju z najemodajalcem in Zavodom za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Drobní inventar mora biti v skladu z estetskimi in funkcionalnimi standardi, primernimi za kulturno dediščino.

- Podnajemnik je dolžan redno vzdrževati v najem vzete prostore in skrbeti za red in čistočo v prostorih in na zemljišču v neposredni okolici.
- Podnajemnik ne sme oddajati poslovnih prostorov v nadaljnji podnajem.
- Podnajemnik lahko oddaja družabni prostor v uporabo tretji osebi zgolj za namene organizacije enkratnih dogodkov, a le s predhodnim soglasjem najemodajalca.
- Podnajemnik je dolžan najemodajalcu omogočiti dostop do družabnega prostora in skupnih sanitarij ob predhodni najavi.
- Podnajemnik prevzame obveznosti za primerno tekoče vzdrževanje poslovnih prostorov in vgrajene opreme ter zamenjavo opreme, ki se poškoduje zaradi zunanjih vplivov (udarci, nepravilne uporabe ali drugo). Tekoče vzdrževanje in vlaganje v dejavnost, ki jo bo najemnik opravljal, je izključno stvar in breme podnajemnika.
- Podnajemnik je dolžan poleg najemnine redno plačevati tudi stroške obratovanja najetih prostorov:
 - Neposredno dobaviteljem:
 - Električna energija
 - Telefon
 - Internet
 - Voda
 - Odvoz odpadkov
 - Zunanjim izvajalcem (prefakturiranje stroškov s strani najemodajalca):
 - Zavarovalna polica za požarno in protivlomno zavarovanje
 - Drugi morebitni skupni obratovalni stroški
- Po predhodni najavi najemodajalca mora podnajemnik omogočiti ogled vodene razstave, ki jo bo izvajal Zavod Znanje Postojna za zaključene skupine.
- Podnajemnik se bo moral z najemno pogodbo zavezati, da bo kulturni spomenik ohranjal in varoval skladno s kulturno varstvenimi določili. Za vsako morebitno spremembo funkcije kulturnega spomenika ali njegovega dela in za vsak poseg v spomenik, njegove dele ali zemljišče, je treba pridobiti kulturno varstvene pogoje in na njihovi podlagi kulturno varstveno soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.
- Izbran podnajemnik mora skleniti najemno pogodbo v roku 15 dni po prejemu pisnega obvestila o izbiri, v nasprotnem primeru se šteje, da je od najema odstopil.
- Obveznost za plačilo najemnine in obratovalnih stroškov začne teči naslednji dan po podpisu primopredajnega zapisnika.

VI. Pogoji sodelovanja v postopku javnega zbiranja ponudb za oddajo nepremičnine v podnajem

- Ponudbo lahko predložijo samostojni podjetniki ali pravne osebe, ki resnost svoje ponudbe izkažejo s plačilom varščine **v višini ene mesečne najemnine** na podračun Zavoda Znanje, odprtega pri BANKI SLOVENIJE LJUBLJANA SI56 0129 4603 0717 304. Uspelemu ponudniku bo varščina obračunana pri najemnini, neuspelim pa bo vrnjena v roku 15 dni od izbire najprimernejšega ponudnika.

- Na razpisu lahko sodelujejo ponudniki, ki so registrirani za opravljanje dejavnosti, katere so opisane v tretji alineji 3. točke razpisa.
- Na javno zbiranje ponudb se lahko odzovejo ponudniki, ki imajo svojo obrt registrirano v Republiki Sloveniji ali Evropski uniji in imajo do Občine Postojna ali Zavoda Znanje Postojna poravnane vse obveznosti.
- Ponudnik ne sme imeti na dan vložitve vloge neporavnanih zapadlih davčnih obveznosti in drugih denarnih nedavčnih obveznosti v skladu z zakonom, ki ureja finančno upravo, v višini, ki presega 50 eurov;
- Ponudba se bo štela za pravilno in popolno, če bo ponudnik predložil:
 - Izpolnjen obrazec Podatki o ponudniku (Priloga št.1).
 - Izpolnjen obrazec Izjava o sprejemu pogojev javnega zbiranja ponudb (Priloga št.2).
 - Parafiran vzorec najemne pogodbe (Priloga št. 3).
 - Izpolnjen obrazec Izjava o veljavnosti ponudbe, da ponudba velja še 90 dni od dneva odpiranja ponudb (Priloga št.4).
 - Izpolnjen obrazec Ponudba (Priloga št.5).
 - Izpolnjen obrazec Reference dosedanjih izkušenj - brivska in frizerska dejavnost (Priloga št. 6).
 - Izpolnjen obrazec Opis dejavnosti, ki so bo izvajala v poslovnih prostorih (Priloga št. 7).
 - Izpolnjen obrazec Dokazilo o ustreznosti ponudnika (Priloga št. 8)
 - Dokazilo, da je ponudnik registriran za opravljanje poslovne dejavnosti (izpis iz AJPES)
 - Potrdilo FURS o plačanih prispevkih in davkih

Potrdila in dokazila ne smejo biti starejša od 30 dni pred dnevom, ko je ponudnik oddal ponudbo.

VII: Merila za ocenjevanje

Merila za izbor najprimernejše ponudbe so razdeljena na sklope A, B in C. Najvišje možno skupno število točk za vse tri sklope je 100.

Sklop A – spodbujanje lokalnega gospodarstva (najvišje možno število točk je 20):

- Sedež podjetja v Občini Postojna (20 točk)
- Sedež podjetja v Primorsko - notranjski regiji (15 točk)
- Sedež podjetja v RS, a izven zgoraj omenjenih območij (10 točk)
- Sedež podjetja v EU (5 točk)

Sklop B – cena najema (najvišje možno število točk je 30):

- Ponudnik, ki ponudi najvišjo najemnino (30 točk)
- Ponudnik, ki je ponudil drugo najvišjo najemnino (20 točk)
- Ponudnik, ki je ponudil tretjo in vsako naslednjo najvišjo najemnino (10 točk)

Sklop C – reference, opis programa in vizija ponudnika (najvišje skupno število točk je 50)

- Ponudnik, ki je registriran za brivsko obrt (do 15 točk)

- Ponudnik, ki je registriran za frizersko obrt (do 10 točk)
- Reference dosedanjih izkušenj (brivska in/ali frizerska dejavnost) (do 10 točk)
- Motivacijsko pismo: »Stopi v čevlje brivske legende« (kratka vizija ohranjanja in razvoja brivsko frizerske obrti v Salonu Ozbič) (do 15 točk)

Vloge ocenjuje strokovna komisija, ki jo je imenovala direktorica javnega zavoda, Zavoda Znanje Postojna.

Strokovna komisija bo ocenjevala le vloge, ki bodo kot popolne potrjene s strani Komisije za administrativni pregled.

VIII. Podpis pogodbe

Najemna pogodba bo podpisana najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najprimernejšega ponudnika. Izbranemu ponudniku se najkasneje v roku 5 dni po izbiri pošlje najemna pogodba v podpis. Izbran ponudnik mora najkasneje v roku 10 dni po prejemu pogodbe le-to podpisati in jo vrniti najemodajalcu. V primeru, da je več zainteresiranih ponudnikov, ki dosežejo enako skupno število točk po merilih, bo najemodajalec z zainteresiranimi ponudniki opravil dodatni razgovor.

Najprimernejši ponudnik bo pred sklenitvijo najemne pogodbe podpisal pisno izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena ZSPDSLS-1.

IX: Ustavitev postopka

Direktorica Zavoda Znanje Postojna lahko na predlog pristojne komisije postopek javnega zbiranja ponudb za oddajo v podnajem ustavi kadarkoli vse do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrne plačana varščina.

X. Kraj in čas javnega odpiranja prejetih ponudb

Odpiranje ponudb bo zaradi določil o zaježitvi epidemije nejavno in bo potekalo v učilnici št. 11, Ljubljanska c. 2, 6230 Postojna, dne 4.5.2021 z začetkom ob 13. uri s strani komisije za administrativno kontrolo.

Pri odpiranju komisija ugotavlja pravočasnost in popolnost vloge glede na to, ali so bili predloženi vsi zahtevani dokumenti in ali je bil način njihove predložitve pravilen in v skladu s predpisanim.

Pri vlogi s pomanjkljivo dokumentacijo komisija v 8 (osmih) delovnih dneh od odpiranja, prijavitelja pisno pozove k dopolnitvi. Vloga se dopolni le na poziv komisije in na način, ki ga določi komisija. Rok za dopolnitev določi komisija, vendar ne sme biti daljši od 15 (petnajstih) dni.

XI. Rok za prijavo in postopek izbire najprimernejšega ponudnika

Javno zbiranje ponudb se izvaja v skladu z ZSPDSLS-1 in Uredbo.

- Upoštevane bodo vse ponudbe, ki bodo pravočasno prispele (**prejemna teorija**) v zaprtih in pravilno izpolnjenih kuvertah na naslov: Zavod Znanje Postojna, javni zavod, Ljubljanska c. 2, 6230 Postojna **do vključno 30.4.2021 do 12:00 ure**.
- Na sprednji strani kuverte mora biti navedeno »NE ODPIRAJ-JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV-SALON OZBIČ«. Na zadnji strani kuverte mora biti naveden naziv in naslov ponudnika;
- Pri izbiri najprimernejšega ponudnika bodo upoštevane le ponudbe, ki bodo izpolnjevale vse razpisne pogoje;
- Nepravočasne in nepopolne ponudbe bo komisija izločila in o tem obvestila ponudnika;
- Ponudbe pod izhodiščno najemnino in ponudbe, ki ne bodo vsebovale izjave o sprejemu pogojev najema, ne bodo upoštevane;
- Ponudniki bodo o izbiri najprimernejšega ponudnika pisno obveščeni;
- Ponudniku, ki ni bil izbran, bo varščina brez obresti vrnjena v 15 dneh po izboru.

XII. Informacije

Vsa pojasnila v zvezi z najemom in ogledom predmeta najema v času objave javnega zbiranja ponudb, lahko zainteresirani ponudniki dobijo na elektronski pošti maja.piskur@postojna.si ali telefonski številki 040 439 622 (Maja Piškur).

Besedilo razpisa, obrazci za pripravo ponudbe ter vzorec najemne pogodbe so objavljeni na spletni strani Občine Postojna www.postojna.si/objave in Zavoda Znanje Postojna <https://www.zavod-znanje.si/si/novice>

S spoštovanjem,

TATJANA HVALA
direktorica



Priloge:

- *obrazci razpisne dokumentacije*
- *kontrolni list za oddajo*

