

Prejeto: 30.10.2013	
Org. enota	Številka
Rešeno:	Podpis:



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA KULTURO

Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana

T: 01 369 59 00

F: 01 369 59 01

E: gp.mk@gov.si

www.mk.gov.si

Številka: 47800-31/2012-MIZKŠ/68

Datum: 28. 10. 2013

Na podlagi 1. odstavka 14. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/2013-ZDU-1G, v nadaljevanju ZSPDLS) je minister za kulturo v zadevi javnega zbiranja ponudb za oddajo v dolgoročni najem kulturnega spomenika državnega pomena Predjama – grad Jama (EŠD 569) na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem kulturnega spomenika državnega pomena Predjama grad Jama (EŠD 569), objavljenega 13. 9. 2013 v Uradnem listu in na spletni strani Ministrstva za kulturo, v zvezi z vlogami prijaviteljev Adelsberg, Jernej Knific, s. p., Cesta v Staro vas 5, 6230 Postojna, Zavod Znanje Postojna, javni zavod, Kolodvorska cesta 3, 6230 Postojna, Rave, d. o. o., Rakitnik 1a, 6258 Prestranek, in Postojnska jama, d. d., Jamska cesta 30, 6230 Postojna, po predlogu Komisije za vodenje in nadzor postopkov oddaje oziroma eventualne prodaje kulturnih spomenikov v lasti Republike Slovenije in upravljanju Ministrstva za kulturo sprejel naslednji

## s k l e p

- 1. Kot najugodnejši ponudnik se izbere Postojnska jama, d. d., Jamska cesta 30, 6230 Postojna.**
- 2. Ponudnikom Adelsberg, Jernej Knific, s. p., Cesta v Staro vas 5, 6230 Postojna, Zavod Znanje Postojna, javni zavod, Kolodvorska cesta 3, 6230 Postojna, Rave, d. o. o., Rakitnik 1a, 6258 Prestranek, ki s svojo ponudbo niso uspeli, se vplačana varščina vrne.**

### Obrazložitev:

V Uradnem listu 13. 9. 2013 in na spletni strani MK je bil objavljen razpis za javno zbiranje ponudb za oddajo v najem kulturnega spomenika državnega pomena Predjama grad Jama (EŠD 569). Komisije za vodenje in nadzor postopkov oddaje oziroma eventualne prodaje kulturnih spomenikov v lasti Republike Slovenije in upravljanju Ministrstva za kulturo je 10. 10. 2013 izvedla javno odpiranje ponudb. Na razpis so se prijavili: Adelsberg, Jernej Knific, s. p., Cesta v Staro vas 5, 6230 Postojna, Zavod Znanje Postojna, javni zavod, Kolodvorska cesta 3, 6230 Postojna, Rave, d. o. o., Rakitnik 1a, 6258 Prestranek, in Postojnska jama, d. d., Jamska cesta 30, 6230 Postojna. Ob odpiranju ponudb je bilo ugotovljeno, da so bile vse vloge vložene pravočasno, iz dokazila o plačilu varščine za ponudnika Rave, d. o. o., pa iz potrdila o plačilu ni bilo razvidno, ali je bila varščina plačana pred 12. uro, kakor je bilo v razpisu zahtevano. Komisiji je bil kasneje predložen dokument Ministrstva za finance, ki dokazuje, da je Rave, d. o. o., pravočasno vplačal varščino, zato je komisija ugotovila, da so bile vse vloge pravočasne in popolne. Komisija je vpogledala dopise Ministrstva za pravosodje, Direktorata za pravosodje, Sektorja za izvrševanje kazenskih sankcij, Oddelka za kazensko evidenco in evidenco vzgojnih ukrepov, kateri izkazujejo nekaznovanost vseh ponudnikov in njihovih zakonitih zastopnikov, pregledala prejete vloge in jih ocenila.

Adelsberg, Jernej Knific, s. p., je ponudil najemnino v višini 35 % od letnih prihodkov, vendar ne manj kot 175.000,00 evrov na leto. Zavod Znanje Postojna je ponudil najemnino v višini 37 % od letnih prihodkov, vendar ne manj kot 230.000,00 evrov na leto. Postojnska jama, d. d., je ponudila najemnino v višini 33 % od letnih prihodkov, vendar ne manj kot 240.000,00 evrov na leto. Rave, d. o. o., je ponudil najemnino v višini 30 % od letnih prihodkov, vendar ne manj kot 198.000,00 evrov na leto.

Adelsberg, Jernej Knific, s. p., se je v ponudbi zavezal za sovlaganja v lokalno komunalno infrastrukturo v obsegu do 25.000,00 evrov letno. Zavod Znanje Postojna se je v ponudbi zavezal za sovlaganja v lokalno komunalno infrastrukturo v obsegu najmanj 50.000,00 evrov letno. Postojnska jama, d. d., se je v ponudbi zavezala za sovlaganja v lokalno komunalno infrastrukturo v obsegu 45.000,00 evrov letno. Rave, d. o. o., se je v ponudbi zavezal za

sovlaganja v lokalno komunalno infrastrukturo v obsegu do 30.000,00 evrov letno. Komisija je ugotovila, da je bila pri odpiranju ponudb narobe ugotovljena višina vlaganj v lokalno komunalno infrastrukturo za Zavod Znanje Postojna, ki bo vlagal (stran 36 njihove vloge) najmanj **50.000 evrov letno**, ne 60.000 evrov letno (10.000 evrov letno društvom ni mogoče šteti kot vlaganja v lokalno komunalno infrastrukturo).

Komisija je vloge ocenila skladno z merili, objavljenimi v razpisu. Po merilu višina najemnine (največ 40 + 20 točk) glede na ponujen odstotek od letnih prihodkov in glede na ponujeno najnižjo letno najemnino je izračunala točke za posameznega ponudnika, in sicer prejmejo:

**Zavod Znanje Postojna** za ponujeno najemnino v višini 37 % od letnih prihodkov (37 x 20/37) **20 točk**, **A delsborg, Jernej Knific, s. p.**, za ponujeno najemnino v višini 35 % od letnih prihodkov (35 x 20/37) **18,92 točke**, **Postojnska jama, d. d.**, za ponujeno najemnino v višini 33 % od letnih prihodkov (33 x 20/37) **17,84 točke** in **Rave, d. o. o.**, za ponujeno najemnino v višini 30 % od letnih prihodkov (30 x 20/37) 16,22 točke.

**Postojnska jama, d. d.**, za ponujeno najemnino najmanj 240.000,00 evrov na leto **40 točk** (240.000 x 40/240.000), **Zavod Znanje Postojna** za ponujeno najemnino najmanj 230.000,00 evrov na leto **38,33 točke** (230.000 x 40/240.000), **Rave, d. o. o.**, za ponujeno najemnino najmanj 198.000,00 evrov na leto **33 točk** (198.000 x 40/240.000) in **Adelsberg, Jernej Knific, s. p.**, za ponujeno najemnino najmanj 175.000,00 evrov na leto **29,17 točke** (175.000 x 40/240.000).

Pri ocenjevanju merila vzpostavitve učinkovitega sodelovanja z lokalno skupnostjo, in sicer za lajšanje življenja krajanom v okolju, zelo obremenjenem s turizmom, ki se ocenjuje numerično, z višino sovlaganj v lokalno komunalno infrastrukturo, prejmejo: **Zavod Znanje Postojna** za zavezo za sovlaganja v lokalno komunalno infrastrukturo v obsegu najmanj 50.000,00 evrov letno **15 točk** (50.000 x 15/50.000), **Postojnska jama, d. d.**, za zavezo za sovlaganja v lokalno komunalno infrastrukturo v obsegu 45.000,00 evrov letno **13,5 točke** (45.000 x 15/50.000/), **Rave, d. o. o.**, za zavezo za sovlaganja v lokalno komunalno infrastrukturo v obsegu 30.000,00 evrov letno **9 točk** (30.000 x 15/50.000) in **Adelsberg, Jernej Knific, s. p.**, za zavezo za sovlaganja v lokalno komunalno infrastrukturo v obsegu 25.000,00 evrov letno **7,5 točke** (25.000 x 15/50.000).

Posamično merilo sodelovanje z lokalno skupnostjo pri prezentaciji kraja je komisija ocenjevala glede na obseg vsebinskega sodelovanja, ki ga je posamezni ponudnik izkazal s predložitvijo sporazuma, pisma o nameri ali izjave o sodelovanju z občino, s krajevno skupnostjo, z občinskimi javnimi zavodi s področja kulture, z lokalnimi turističnimi društvi ali drugimi. Komisija pri ocenjevanju ni upoštevala izkazanih sodelovanj s subjekti izven Občine Postojna, ker gre za merilo sodelovanja z lokalno skupnostjo pri prezentaciji kraja, torej za okvir sodelovanja znotraj lokalne skupnosti, zato izkazov sodelovanj iz širšega okolja (RRA, RDO, SPIRIT; LAS, LPC ...) pri tem merilu ni upoštevala. Najširše vsebinsko sodelovanje je izkazal **Adelsberg, Jernej Knific, s. p.**, in sicer sodelovanje z občino (pismo o nameri, podpisano od Jerneja Knifica, a nepodpisano s strani občine, je komisija štela kot izjavo o sodelovanju), z lokalnim Športno kulturno turističnim društvom Društvo Erazem Predjamski, z Zavodom Martin Krpan, z Združenjem borcev za vrednote NOB Postojna, z Lovsko družino Bukovje, z Darjo Čehovin-Halik, s. p., z Župnijo Postojna, s Koren sports, Agencijo za športne avanture in potovanja, Pustolovski park Postojna, z Igorjem Halikom, umetno kovaštvo, z Gostilno Požar, Matej Požar, s. p., in z Društvom 23. april, skupaj je za **11 izkazanih sodelovanj** pri prezentaciji kraja prejel **15 točk**. **Postojnska jama, d. d.**, je na podlagi izjave o sodelovanju izkazala 8 sodelovanj, in sicer z Občino Postojna, s Krajevno skupnostjo Bukovje, s Krajevno skupnostjo Postojna, z Notranjskim muzejem oziroma Zavodom Znanje Postojna, s Športno kulturno turističnim društvom Erazem Predjamski, z Društvom Kašča, s Turističnim društvom Pudgura in s Turističnim društvom Postojna, skupaj je za **8 izkazanih sodelovanj** pri prezentaciji kraja prejela **10,91 točke**. **Zavod Znanje Postojna** je na podlagi obojestransko podpisanih pisem o nameri o sodelovanju izkazal 5 sodelovanj, in sicer z Občino Postojna, s Krajevno skupnostjo Bukovje, s Športno kulturno turističnim društvom Erazem Predjamski, z Društvom Kašča, s Turističnim društvom Pudgura, komisija pa za izkazano šteje tudi sodelovanje z občinskim zavodom s področja kulture, saj iz vloge izhaja, da bo sodeloval s svojo organizacijsko enoto, Notranjskim muzejem, skupaj je za **6 izkazanih sodelovanj** pri prezentaciji kraja prejel **8,18 točke**. **Rave, d. o. o.**, je na podlagi obojestransko podpisanih pisem o nameri o sodelovanju izkazal 4 sodelovanja, in sicer s Krajevno skupnostjo Bukovje, s Športno kulturno turističnim

društvom Erazem Predjamski, z Društvom Kašča in s Turističnim društvom Pudgura, skupaj je za 4 izkazana sodelovanja z lokalno skupnostjo pri prezentaciji kraja prejel **5,45 točke**.

	POSTOJN-SKA JAMA	ZAVOD ZNANJE	RAVE	ADELSBERG
OBČINA	1	1	0	1
KRAJEVNA SKUPNOST	2	1	1	0
OBČINSKI JAVNI ZAVODI S PODROČJA KULTURE	1	1	0	0
LOKALNA TURISTIČNA DRUŠTVA	4	3	3	1
DRUGO	0	0	0	9
skupaj	8 (8 x 15/11) <b>10,91 točke</b>	6 (6 x 15/11) <b>8,18 točke</b>	4 (4 x 15/11) <b>5,45 točke</b>	11 (11 x 15/11) <b>15 točk</b>

Pri ocenjevanju merila jasno določene, izvedljive in ustrezne aktivnosti za popularizacijo kulturnega spomenika je komisija upoštevala podmerila, kakor izhajajo iz ocenjevalne tabele, ocenjevala pa je tako, da je najbolje ocenjen (do 10 točk) tisti ponudnik, ki je izkazal najširši nabor promocijskih aktivnosti (po 0,5 točke za izpolnjevanje vsakega podmerila).

	Podmerilo	POST. JAMA	ZAVOD ZNANJE	RAVE	ADEL.
1	promocija spomenika z izvorno in s sodobnimi sredstvi podprto prezentacijo	1	1	1	1
2	v tiskovinah (brošure, zloženke) in tiskanih medijih	1	1	0	1
3	na turističnih sejmih, borzah	1	1	1	1
4	zunanje oglaševanje	1	1	0	1
5	tv, radio	1	1	0	1
6	spletno oglaševanje, socialna omrežja.	1	1	1	1
7	preko e-pošte, direktne pošte	1	1	0	1
8	odnos z javnostmi	1	1	1	1
9	protokolarne dejavnosti	1	0	1	1
10	razvoj spominkov	1	1	1	1
11	co-marketing oz. drugo združevanje v promociji	1	1	1	1
12	širjenje distribucijskih kanalov	1	1	1	1
13	mobilne aplikacije	1	0	0	1
14	priporočila obiskovalcev	1	1	1	1
15	sodelovanje s turističnimi ponudniki (v regiji, državi, širše)	1	1	1	1
16	posebne gostinske storitve in ponudbe na temo Erazem Predjamski	1	1	1	1
17	promocija blagovne znamke	1	1	1	1
18	sistem e-vstopnic, on-line nakup in rezervacija vstopnic	1	1	1	1
19	prijaznost destinacije do posebnih gostov (kolesarnica, prostor za pse ipd. ljubljence)	1	0	0	1
20	dostop za gibalno ovirane	1	0	0	1
	skupaj	20	16	13	20
	x 0,5 ( vsako merilo vredno 0,5 točke)	<b>10 točk</b>	<b>8 točk</b>	<b>6,5 točke</b>	<b>10 točk</b>

Skupna ocena z upoštevanjem vseh meril

	odstotek od letnih prihodkov	najmanj/leto	sovlaganja v lok. kom. infr. /leto	Sodelovanje z »lok. skup. pri prezent. kraja	Popularizacija kulturnega spomenika	Skupaj
Adelsberg, Jernej Knific, s. p.	35 % <b>18,92 točke</b>	175.000,00 <b>29,17 točke</b>	25.000 <b>7,5 točke</b>	<b>15 točk</b>	<b>10 točk</b>	<b>80,59 točke</b>
Zavod Znanje Postojna	37 % <b>20 točk</b>	230.000,00 <b>38,33 točke</b>	50.000 <b>15 točk</b>	<b>8,18 točke</b>	<b>8 točk</b>	<b>89,51 točke</b>
Rave, d. o. o.	30 % <b>16,22 točke</b>	198.000,00 <b>33 točk</b>	30.000 <b>9 točk</b>	<b>5,45 točke</b>	<b>6,5 točke</b>	<b>70,17 točke</b>
Postojnska jama, d. d.	33 % <b>17,84 točke</b>	240.000,00 <b>40 točk</b>	45.000 <b>13,5 točke</b>	<b>10,91 točke</b>	<b>10 točk</b>	<b>92,25 točke</b>

Glede na zgoraj navedeno je minister za kulturo na podlagi prvega odstavka 14. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS) odločil, da je Postojnska jama, d. d., katere ocena je 92,25 točke, najugodnejši ponudnik, kateremu bo skladno s 40. členom ZSPDSLS ponudil sklenitev pogodbe. Ponudnikom z nižjo oceno Adelsberg, Jernej Knific, s. p., Zavod Znanje Postojna, javni zavod in Rave, d. o. o., ki s svojo ponudbo niso uspeli, pa se vplačana varščina vrne.

**Pouk o pravnem sredstvu:** Zoper ta sklep ni pritožbe. Neizbrani ponudniki nimajo na voljo rednega pravnega sredstva, lahko pa vložijo tožbo pri krajevno pristojnem rednem sodišču splošne pristojnosti.



*Uroš Grilc*

Dr. Uroš Grilc  
MINISTER

Pripravil:  
Miran Zupan, sekretar

*Miran Zupan*

Vročiti priporočeno s povratnico:

- Postojnska jama, d. d., Jamska cesta 30, 6230 Postojna
- Adelsberg, Jernej Knific, s. p., Cesta v Staro vas 5, 6230 Postojna
- Zavod Znanje Postojna, javni zavod, Kolodvorska cesta 3, 6230 Postojna
- Rave, d. o. o., Rakitnik 1a, 6258 Prestranek

Kopijo:

- Ministrstvu za finance
- v zbirko dokumentarnega gradiva