

Mednarodni grafični likovni center, Pod turnom 3, Ljubljana, objavlja na podlagi 44. in 55. člena Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS št. 84/07 in 94/07)

## **JAVNO ZBIRANJE PONUDB**

### **za oddajo nepremičnin v najem za opravljanje gostinske dejavnosti**

#### **I. LASTNIK**

Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana.

#### **II. NAJEMODAJALEC IN ORGANIZATOR JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB**

Mednarodni grafični likovni center, Pod turnom 3, 1000 Ljubljana.

#### **III. OPIS PREDMETA NAJEMA**

Predmet najema za opravljanje gostinske dejavnosti je del poslovne stavbe na naslovu Pod turnom 3, Ljubljana, parcelna št. 2047 k.o. Ajdovščina, z delom dvorišča na parceli št. 2052 k.o. Ajdovščina, ki v naravi predstavlja dvorišče pred stavbo v izmeri 50 m<sup>2</sup>. Skupna površina vseh prostorov v delu poslovne stavbe je 98,90 m<sup>2</sup>. Skupna površina predmeta najema znaša 148,90 m<sup>2</sup>. Lokacija in postavitvev je določena v načrtu, ki je dostopen v prostorih MGLC v času uradnih ur.

#### **IV. VRSTA PRAVNEGA POSLA: najemna pogodba**

#### **V. IZHODIŠČNA NAJEMNINA**

Izhodiščna najemnina je določena na podlagi cenitve in znaša 11.000,00 EUR za prvo leto najema.

V izhodiščni najemnini niso vsebovani:

- stroški za obratovanje (uporaba električne energije, poraba vode, telefonski stroški, ogrevanje, varovanje prostorov in ostali stroški uporabe), ki se določijo glede na dejansko porabo, kjer pa to ni mogoče, se stroški določijo na podlagi splošno veljavnih standardov;
- stroški uporabe stavbenega zemljišča v delu predmeta najema;
- stroški zavarovanj;
- stroški za hrambo in dnevni odvoz smeti;
- stroški ureditve zunanjih površin.

## VI. POGOJI NAJEMA

1. Predmet najema se oddaja za dobo petih let. Najemno razmerje se lahko obnovi s sklenitvijo nove najemne pogodbe za dodatnih pet let, z enakimi pogoji kot prejšnjo, če najemnik izrazi tako voljo, najemodajalec pa ugotovi, da za to obstajajo utemeljeni razlogi.
2. Letne najemnine je najemnik dolžan plačati v roku 3 mesecev, pred iztekom obdobja za katerega je plačal najemnino. Vsakokratna letna najemnina se revalorizira z letno mero kapitalizacije, ki znaša 7,68 %.
3. Gostinska dejavnost se mora izvajati čez vse leto, z izjemo zunanjih površin, kjer je izvajanje dejavnosti odvisno od vremenskih razmer.
4. Za osebje najemnika bodo v souporabi sanitarije v kleti objekta. Ob predhodnem soglasju MGLC bo najemniku omogočena souporaba dela kletnih prostorov. Ob predhodnem soglasju MGLC bo najemniku omogočen najem dodatnega dela zunanjih in notranjih prostorov na podlagi cenika MGLC. Vse prostore v souporabi je najemnik dolžan redno čistiti in vzdrževati.
5. Zunanje površine mora najemnik usposobiti za obratovanje z lastnimi sredstvi in zahtevano opremo, skladno z načrtom postavitve in kuturnovarstvenimi pogoji Zavoda za varstvo kulturne dediščine za postavitve gostinskega vrta pred in ob gradu Tivoli, ki je sestavni del pogodbe, najkasneje v roku enega meseca od podpisa pogodbe in upošteva velikost zunanje površine najema. Najemnik mora na lastne stroške prilagoditi obstoječe električne in vodne napeljave na dvorišču, če jih želi uporabljati.
6. Najemnik priskrbi na svoje stroške stole, mize, gostinsko posodo in gostinske aparate.
7. Najemnik mora na lastne stroške sam pridobiti vsa dovoljenja, ki so po veljavni zakonodaji potrebna za opravljanje gostinske dejavnosti in izvedbo morebitnega kulturnega programa.
8. Najemnik mora redno vzdrževati predmet najema in kriti stroške rednega vzdrževanja. Najemnik mora za vsak poseg, ki presega redna vzdrževalna dela, pridobiti soglasje najemodajalca.
9. Vse stroške za obratovanje (uporaba električne energije, poraba vode, telefonski stroški, ogrevanje, varovanje prostorov in ostali stroški uporabe) nosi najemnik. Stroški se določijo glede na dejansko porabo, kjer pa to ni mogoče, se stroški določijo na podlagi splošno veljavnih standardov.

10. Najemnik mora kriti stroške uporabe stavbenega zemljišča v delu predmeta najema. Najemnik krije tudi stroške zavarovanj, pri čemer se mora zavarovalna polica, ki jo sklepa najemnik, vinkulirati v korist lastnika nepremičnine, Mestne občine Ljubljana.
11. Za kritje stroškov ogrevanja, električne energije, vode, stavbnega zemljišča in zavarovanj, se lahko najemnik in MGLC dogovorita, da se navedeni stroški najemniku obračunavajo mesečno v višini 3€/m<sup>2</sup> notranje površine najema.
12. Najemnik mora z Javnim podjetjem Snaga d.o.o. pred začetkom obratovanja skleniti pogodbo za hrambo in dnevni odvoz smeti.
13. Najemnik ni upravičen do povrnitve vlaganj v predmet najema.
14. Najemnik mora zagotoviti minimalni obratovalni čas vse dni v tednu razen ponedeljka in torika, ko najemnik lahko ne obratuje:  
poletni čas: od 15. 4. do 15.10. med 10. in 20. uro;  
zimski čas: od 16. 10. do 14. 4. med 10 in 18. uro.  
Obratovalni čas je lahko daljši od minimalnega, če najemnik to želi.
15. V sodelovanju z MGLC mora najemnik prilagoditi program in obratovalni čas trajanju in vsebini prireditvev MGLC in prireditvam drugih, za katere je MGLC izdal soglasje.
16. Najemnik izvajanja gostinske dejavnosti ne sme dodeliti v izvajanje drugemu izvajalcu.
17. Sprejemljiva dejavnost je gostinska dejavnost s kulturnim programom. Ponudnik mora imeti v gostinski ponudbi tople napitke, brezalkoholne pijače in napitke, manjše vnaprej pripravljene hladne in/ali tople prigrizke.
18. Najemnik lahko zagotovi za obiskovalce brezplačni kulturni program, ki je kompatibilen dejavnosti MGLC in je predhodno dogovorjen z vodstvom MGLC.
19. Najemodajalec nima nikakršnih obveznosti do najemnika glede morebitne vzpostavitve drugačnega stanja oz. vzdrževanja predmeta najema. Investicijsko vzdrževanje, vlaganje v dejavnost, ki jo bo najemnik opravljal in pridobitev vseh dovoljenj za opravljanje te dejavnosti so, s predhodnim soglasjem MGLC, izključno stvar in breme najemnika. Vse obveznosti najemnika pričnejo teči z dnem podpisa najemne pogodbe, ne glede na to, kdaj bo najemnik začel opravljati dejavnost.
20. Najemnik mora najemodajalcu omogočiti, da brezplačno, a največ 60 ur na leto, izvaja na zunanjih površinah, ki so predmet najema, svojo dejavnost, ali da se izvede dejavnost, za katero je najemodajalec dal soglasje.
21. Najemnik mora omogočiti MGLC pregled vseh prostorov najmanj dvakrat letno.
22. Najemnik se zavezuje, da bo skrbel, da gostinska dejavnost ne bo hrupna in moteča za okoliške stanovalce in poslovne dejavnosti, skladno z določili Uredbe o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Uradni list RS 121/04).

23. Za uporabo zvočne naprave na prireditvi mora organizator prireditve v skladu z Uredbo o načinu uporabe zvočnih naprav, ki na shodih in prireditvah povzročajo hrup (Uradni list RS, št. 118/05), pridobiti dovoljenje za začasno čezmerno obremenitev okolja s hrupom, ki ga izda MOL, Oddelek za gospodarske javne službe in promet, Trg MDB 7, Ljubljana.
24. Najemnik mora površino, na kateri se izvaja gostinska dejavnost, in njeno vplivno okolico redno vzdrževati in po preteku veljavnosti dovoljenja vzpostaviti prvotno stanje na površini. V primeru nastale škode na površini v času veljavnosti pogodbe mora najemnik na površini vzpostaviti prvotno stanje, v nasprotnem primeru ga vzpostavi pooblaščen izvajalec na stroške najemnika.
25. Čas pridobitve dovoljenj za opravljanje dejavnosti ne vpliva na letno najemnino, prav tako pa najemnik iz tega naslova nima nobenih zahtevkov do najemodajalca.
26. Najemnik lahko odstopi od pogodbe v roku treh mesecev od pisnega obvestila o odstopu.
27. V primeru, da MGLC odstopi od pogodbe zaradi kršitve določb pogodbe s strani najemnika oziroma odstopa najemnika od pogodbe, se najemniku letna najemnina ne vrne.

## **VII. POGOJI SODELOVANJA**

a) Ponudnik mora biti registriran za gostinsko dejavnost in mora izkazati vsaj 3 leta izkušenj pri opravljanju gostinske dejavnosti na podobnem projektu.

Ponudniki lahko predložijo tudi dodatne reference v obliki potrjenih standardov kakovosti, znakov kakovosti, prejetih nagrad in priznanj. Dodatne reference se bodo upoštevale v primeru, da bo enakovredno ponudbo za najem prostorov poslalo več ponudnikov, ki bodo v celoti izpolnjevali pogoje.

b) Ponudnik mora obvezno plačati varščino (kavcijo) za resnost ponudbe v višini 10 odstotkov izhodiščne letne najemnine, to je 1.100,00 EUR, na račun MGLC številka 01261-6030356044, odprt pri UJP Ljubljana. Znesek varščine se v nobenem primeru ne obrestuje. Uspelemu ponudniku bo varščina obračunana pri enkratni najemnini, neuspehim pa bo vrnjena v roku 8 dni od izbire najugodnejšega ponudnika.

c) Pisne ponudbe je potrebno predložiti z naslednjo vsebino:

- ime in priimek oziroma firma, naslov stalnega bivališča oziroma sedež ponudnika, številka transakcijskega računa, matična in davčna številko;
- fizične osebe: potrdilo o vpisu v register samostojnih podjetnikov, ki jo izda pristojna izpostava Davčnega urada RS;

- pravne osebe: izpisek iz sodne ali druge ustrezne evidence, ki ne sme biti starejši od 90 dni;
- ponujeno višino letne najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne letne najemnine;
- opis gostinske ponudbe. Ponudniki lahko v svoji ponudbi navedejo tudi druge morebitne ugodnosti, ki jih nudijo v povezavi z gostinsko dejavnostjo;
- dokazila o opravljanju gostinske dejavnosti najmanj zadnja tri leta;
- potrdilo o plačilu varščine v višini 10 odstotkov izhodiščne letne najemnine;
- izjava, da se ponudnik strinja z vsemi pogoji razpisa, z lastnoročnim podpisom ponudnika;

d) Rok za zbiranje ponudb je 27. 5. 2008 do 9. ure. Ponudniki lahko ponudbe pošljejo priporočeno po pošti, vendar morajo na naslov prispeti do določenega datuma ali ure. Ponudba mora veljati še 90 dni od dneva javnega odpiranja ponudb. Pisne ponudbe naj ponudniki oddajo osebno ali po pošti na naslov: Mednarodni grafični likovni center, Pod turnom 3, 1000 Ljubljana, z označbo: »NE ODPIRAJ - Javno zbiranje ponudb za oddajo nepremičnin«.

### **VIII. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA**

1. Javno odpiranje ponudb bo 27. 5. 2008 ob 10 uri na naslovu: Mednarodni grafični likovni center, Pod turnom 3, 1000 Ljubljana. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru, da so navzoči pri odpiranju ponudb, izkazati s pooblastilom ponudnika.
2. Pri izbiri najugodnejšega ponudnika bodo upoštevani samo ponudniki, ki bodo izpolnjevali vse razpisne pogoje.
3. Ponudbe pod izhodiščno letno najemnino ne bodo upoštevane.
4. Pravočasno prispеле ponudbe bo obravnavala komisija najemodajalca, ki bo vse ponudnike obvestila o izboru v 8 dneh od dneva javnega odpiranja ponudb.
5. Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je najvišja ponujena letna najemnina.
6. Na podlagi te javne ponudbe Mednarodni grafični likovni center ni zavezan skleniti pogodbe s ponudnikom oziroma si pridržuje pravico, da lahko začeti postopek do sklenitve pravnega posla ustavi.

### **IX. NAČIN IN ROK PLAČILA NAJEMNINE**

Izbrani najugodnejši ponudnik mora pogodbo podpisati v roku 3 dni po prejemu pisnega obvestila o izbiri, v nasprotnem primeru se šteje, da je od najema odstopil. V tem primeru zapade varščina v korist najemodajalca.

Prva letna najemnina mora biti plačana v 15 dneh po podpisu pogodbe na transakcijski račun MGLC, pri čemer se položena varščina všteje v prvo letno najemnino. Plačilo celotne letne najemnine v roku 15 dni po podpisu pogodbe je bistvena sestavina pogodbe.

Za vsako nadaljnjo leto najema, bo najemnik plačal letno najemnino v roku 3 mesecev, pred iztekom obdobja za katerega je plačal najemnino. Vsakokratna letna najemnina se revalorizira z letno mero kapitalizacije, ki znaša 7,68 %.

## **X. INFORMACIJE**

Vsa pojasnila v zvezi z najemom, ogledom predmeta najema, vpogleda v najemno pogodbo, načrt postavitve gostinskega vrta in drugo dokumentacijo lahko vsi zainteresirani dobijo v tajništvu Mednarodnega grafičnega likovnega centra, Pod turnom 3, Ljubljana, od ponedeljka do petka med 9. in 15. uro ali po telefonu 01 241 38 00 (gospa Lilijana Stepančič).

MEDNARODNI GRAFIČNI LIKOVNI CENTER

Direktorica

Lilijana STEPANČIČ