



Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana objavlja na podlagi 20. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10) in 46. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11),

## **JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM**

objavljeno na spletni strani <http://www.ljubljana.si/> od dne 5.8.2011 do dne 3.9.2011.

### **I. PREDMET ODDAJE V NAJEM IN VIŠINA IZHODIŠČNE NAJEMNINE:**

#### **POSLOVNI PROSTORI:**

##### **1. Beethovnova ulica 12**

Oddajamo poslovni prostor št. P01, neto površine 29,90 m<sup>2</sup>, za trgovino z neživili ali storitveno dejavnost. Izhodiščna ocenjena najemnina za poslovni prostor št. P01 za mesec avgust 2011 znaša 20,00 EUR/m<sup>2</sup>, kar znaša 598,00 EUR/mesec.

##### **Posebni pogoji najema:**

- Mestna občina Ljubljana si pridružuje pravico, da o izbiri najugodnejšega ponudnika, poleg višine ponujene najemnine odloča tudi program, ki se bo izvajal v poslovnem prostoru. Razmerje med kriterijema je 50% za višino ponujene najemnine in 50% za program, ki se bo izvajal v poslovnem prostoru.

Komisija oceni program po sledečih kriterijih, in sicer:

- vsebina ponudbe, ki se bo izvajala v prostoru;
- ciljna skupina kupcev – uporabnikov;
- popestritev mesta.

Najvišje možno število točk, ki jih lahko ponudnik dobi je 100 točk. Od tega 50 točk za višino ponujene najemnine in 50 točk za program, ki se bo izvajal v poslovnem prostoru.

##### **2. Gallusovo nabrežje 15**

Oddajamo poslovni prostor št. P01, površine 24,81 m<sup>2</sup>, za trgovino z neživili ali storitvena dejavnost. Izhodiščna ocenjena najemnina za poslovni prostor za mesec avgust 2011 znaša 18,00 EUR/m<sup>2</sup>, kar znaša 446,58 EUR/mesec.

##### **Posebni pogoji najema:**

- Mestna občina Ljubljana si pridružuje pravico, da o izbiri najugodnejšega ponudnika, poleg višine ponujene najemnine odloča tudi program, ki se bo izvajal v poslovnem

prostoru. Razmerje med kriterijema je 50% za višino ponujene najemnine in 50% za program, ki se bo izvajal v poslovnem prostoru.

Komisija oceni program po sledečih kriterijih, in sicer:

- vsebina ponudbe, ki se bo izvajala v prostoru;
- ciljna skupina kupcev – uporabnikov;
- popestritev mesta.

Najvišje možno število točk, ki jih lahko ponudnik dobi je 100 točk. Od tega 50 točk za višino ponujene najemnine in 50 točk za program, ki se bo izvajal v poslovnem prostoru.

### **3. Trg osvobodilne fronte 10 (železniški podhod)**

Oddajamo poslovni prostor št. L-6, neto površine 50,25 m<sup>2</sup>, za trgovino z neživili ali storitveno dejavnost. Izhodiščna ocenjena najemnina za poslovni prostor št. P01 za mesec avgust 2011 znaša 14,00 EUR/m<sup>2</sup>, kar znaša 703,50 EUR/mesec.

### **4. Stari trg 21**

Oddajamo poslovni prostor št. P01, površine 143,62 m<sup>2</sup>, za gostinsko dejavnost. Izhodiščna ocenjena najemnina za poslovni prostor za mesec avgust 2011 znaša 20,00 EUR/m<sup>2</sup>, kar znaša 2.872,00 EUR/mesec.

#### **Posebni pogoji najema:**

- Mestna občina Ljubljana si pridružuje pravico, da o izbiri najugodnejšega ponudnika, poleg višine ponujene najemnine odloča tudi program, ki se bo izvajal v poslovnem prostoru. Razmerje med kriterijema je 50% za višino ponujene najemnine in 50% za program, ki se bo izvajal v poslovnem prostoru.  
Komisija oceni program po sledečih kriterijih, in sicer:
  - vsebina ponudbe, ki se bo izvajala v prostoru;
  - ciljna skupina kupcev – uporabnikov;
  - popestritev mesta.

Najvišje možno število točk, ki jih lahko ponudnik dobi je 100 točk. Od tega 50 točk za višino ponujene najemnine in 50 točk za program, ki se bo izvajal v poslovnem prostoru.

- Ponudnik mora imeti izkušnje v gostinstvu, ki jih izkaže z referencami.
- Najemnik ni upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v poslovni prostor niti ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj.
- Ponudba v gostinskem lokalu mora biti v skladu s pogoji Zdravstvenega inšpektorata RS in v skladu s HACCP standardi.
- Najemnik se zavezuje, da bo skrbel, da gostinska dejavnost ne bo hrupna in moteča za okolico skladno z določili Uredbe o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Ur.l.RS, št. 121/04).
- Izbrani ponudnik – najemnik je, ob podpisu pogodbe in najkasneje pred prevzemom ključev, skladno z določili Zakona o izvršbi in zavarovanju – ZIZ-1 (Ur.l. RS št. 51/9 s spremembami) dolžan skleniti **neposredno prodajno pogodbo** med kupcem – izbranim ponudnikom in izvršiteljem Tatjano Krivec TAVČAR, v skladu s 1. odst.

93.člena in 94. člena ZIZ-1, za zarubljene predmete prejšnjega najemnika po ceni vsaj 22.000,00 EUR ter je dolžan prevzeti kupljene predmete v posest.

- Vsi predmeti in oprema se nahaja v poslovnem prostoru. Odkup predmetov se opravi v celoti, v tistem stanju in obsegu, kot se nahajajo v poslovnemu prostoru ob času ogleda in ob času sklenitve pogodbe po načelu videno – kupljeno. Ogled predmetov je možen istočasno z ogledom prostora. Za nakup se bo najemnik dogovoril in znesek nakazal na račun sodne izvršiteljice Tatjane Krivec Tavčar. S tem postane lastnik odkupljenih predmetov in opreme. Kupljeno opremo zato lahko po želji uporablja, proda ali drugače z njo prosto razpolaga. Kupljena oprema ni predmet najema. Ob koncu najemnega razmerja je dolžan vrniti poslovni prostor prost oseb in predmetov najemodajalcu, kar velja tudi za to kupljeno opremo, pri čemer ravna z največjo skrbnostjo, da ne poškoduje inštalacije in substance poslovnega prostora oz. le toliko, kolikor je to nujno potrebno za odstranitev opreme.
- Ponudnik za najem v ponudbi lahko **navede višji znesek**, za katerega se zavezuje **skleniti neposredno prodajno pogodbo** med kupcem – izbranim ponudnikom in izvršiteljico Tatjano Krivec TAVČAR, če mu najemodajalec predmetni poslovni prostor odda v najem. Če ne ponudi višjega zneska, se šteje, da sprejema navedeni znesek. (ponujeni znesek za odkup predmetov je ločen od najemnine in nima zveze s ponujeno višino mesečne najemnine)
- Ponudniki **lahko posredujejo tudi ponudbo, kjer odkup predmetov izrecno odklonijo**, (če odklonitve odkupa ni, se šteje, da pogoje razpisa sprejema v celoti) vendar bo najemodajalec najprej obravnaval ponudbe s ponujenim odkupom. V primeru, da nihče od ponudnikov ne ponudi odkupa predmetov, si najemodajalec pridržuje pravico, da izbere ponudnika med ponudbami »brez odkupa predmetov«, lahko pa razpis tudi v celoti ponovi. Najemodajalec ponudnikom brez odkupa predmetov ne more zagotoviti točnega datuma, kdaj bo sodni postopek prodaje predmetov tretji osebi končan, prostor izpraznjen in pripravljen za predajo, bo pa predlagal izvršiteljici, da predmete čim prej proda na prostem trgu in prostor izprazni.
- Če najemnik z gotovino oz. zneskom za enkratno odkup gostinske opreme na javni dražbi ne razpolaga, se lahko za posojilo dogovori s sedanjim lastnikom gostinske opreme: NLB LEASING d.o.o., Ferrarska 10, 6000 Koper. Pripominjamo, da gre v tem primeru le za dogovor med banko in ponudnikom, kjer Mestna občina Ljubljana ne sodeluje. Pogoj za najem prostora v javnem razpisu v zvezi z opremo je le to, da izbrani ponudnik opremo odkupi od sodne izvršiteljice v skladu z razpisnimi pogoji in roki.

## II. POGOJI ZA UDELEŽBO V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB:

Zavezujoča ponudba mora vsebovati:

1 - Dokazilo o strokovni usposobljenosti za opravljanje dejavnosti oz.

1. za s.p.: priglasitveni list
2. za gospodarske družbe: izpisek iz sodnega registra, ki izkazuje zadnje stanje
3. za društva: odločbo o vpisu v register društev
4. za druge pravne osebe: izpisek iz drugega registra

2 - Opis dejavnosti, ki bi potekala v poslovnem prostoru in predstavitev sedanje dejavnosti ponudnika in reference.

**3 - pravne osebe** (razen neposredni proračunski uporabniki – državni in občinski organi) in samostojni podjetniki predložijo dokazilo o zagotovljenih finančnih sredstvih, in sicer:

1. izjavo o solventnosti pri bankah, ki vodijo transakcijske račune,
2. izjavo banke o številu blokiranih dni vseh računov v preteklem letu,
3. bilanco stanja za zadnje leto,
4. bilanco uspeha za zadnje leto, obe na obrazcih AJPES.

**4** - Vsi ponudniki (razen neposredni proračunski uporabniki) morajo predložiti original bančne garancije za resnost ponudbe v višini **šestih izhodiščnih** mesečnih najemnin po zahtevanem vzorcu Mestne občine Ljubljana, ki se ga dobi v času odprtega razpisa v tajništvu Odseka za razpolaganje z nepremičninami, pri ga. Gajič **v času uradnih ur** (ponedeljek 8-12 in 13-15 ure, sreda 8-12 in 14-16 ure ter petek 8-12 ure). Veljavnost garancije mora biti vsaj do 3.9.2012.

**5** - Vsi ponudniki morajo predložiti izpolnjeno, podpisano in žigosano najemno pogodbo za najem poslovnega prostora za lokacijo za katero vlagajo ponudbo, ki jo dobijo v času odprtega razpisa v tajništvu Odseka za razpolaganje z nepremičninami, pri ga. Gajič **v času uradnih ur**. V delu najemne pogodbe, ki se navezuje na poroka, izpolnijo podatke naslednji ponudniki: društva, zasebni zavodi, ustanove in gospodarske družbe z omejeno odgovornostjo (zakoniti zastopnik, ki je porok prej naštetih pravnih subjektov mora vlogi priložiti fotokopijo obeh strani veljavne osebne izkaznice oz. potnega lista ter fotokopijo obeh strani bančne kartice z razvidno številko osebnega računa).

**6** - Neposredni proračunski uporabniki predložijo izjavo predstojnika organa (ki oddaja ponudbo za najem) o zagotovljenih finančnih sredstvih v proračunu za plačilo najemnine ter za plačilo obratovalnih stroškov za poslovne prostore, ki jih najemajo.

**7** – Izjava ponudnika, da je seznanjen s posebnimi pogoji najem. (lokacija Stari trg 21, Beethovnova 12 in Gallusovo nabrežje 15)

**8** – Izjava o ponujeni višini mesečne najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine.

**9** – Izjavo o vezanosti na dano ponudbo do dne 3.9.2012.

### III. POGOJI NAJEMA

- Poslovni prostori se oddajajo za določen čas petih let, če ni drugače določeno.
- Najemnik nima pravice oddati poslovnega prostora v podnajem.
- Najemnik je dolžan plačevati obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj in druge stroške za katere se stranki dogovorita z najemno pogodbo.
- Najemnik ni upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v poslovni prostor niti ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj.
- V primeru oddaje poslovnega prostora v starem mestnem jedru mora najemnik zagotoviti obratovanje dejavnosti vse dni v tednu.

- Izhodiščna najemnina se mesečno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v RS. Najemnik po trenutno veljavni zakonodaji ne plačuje zneska DDV za najem poslovnih prostorov.
- Najemnik mora začeti z dejavnostjo v mesecu dni od dneva prevzema poslovnega prostora, če ni drugače določeno.
- Najemnik bo dolžan plačevati najemnino do 25. v mesecu za tekoči mesec.

#### **IV. NAČIN ODDAJE JAVNE PONUDBE IN ROK ZA ODDAJO PONUDBE:**

Ponudbe z dokazili pošljejo ponudniki PRIPOROČENO ali prinesejo OSEBNO v zapečateni pisemski ovojnici na naslov; MESTNA OBČINA LJUBLJANA, MESTNA UPRAVA, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, Adamič-Lundrovo nabrežje 2, Ljubljana, z **obvezno** oznako na ovojnici "**PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV - NE ODPIRAJ**" in "**LOKACIJA (naslov poslovnega prostora) in ŠT. POSLOVNEGA PROSTORA \_\_\_\_\_**". Na zadnji strani ovojnice mora biti **obvezno** naveden naziv in naslov ponudnika.

Rok za oddajo ponudb je do vključno **dne 3.9.2011**. Ponudbe bodo po preteku razpisnega roka komisiji odkrite. **Nepopolnih ponudb in ponudb prispelih po razpisnem roku komisija ne bo obravnavala.**

**Ponudba in vsi dokumenti v zvezi s ponudbo morajo biti v slovenskem jeziku.**

#### **V. POSEBNE DOLOČBE O POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB**

**Ponudbe prispеле po razpisnem roku ter nepopolne ponudbe bodo izločene, ter se jih ne bo obravnavalo.**

Če komisija med ponudniki, ki so pravočasno oddali popolno vlogo, prejme več najugodnejših ponudb, lahko komisija:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe ali
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja ali
- opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicno ceno določi ceno, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

**Župan lahko ustavi začeti postopek oddaje do sklenitve pravnega posla.**

Če izbrani ponudnik ne bo podpisal najemne pogodbe in prevzem ključev poslovnega prostora v 15 dneh po pisnem obvestilu, se šteje, da najemnik odstopa od svoje ponudbe.

#### **VI. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA**

1. Javno odpiranje ponudb bo potekalo v četrtek 8.9.2011 ob 13.00 uri na naslovu: Adamič – Lundrovo nabrežje 2, 1000 LJUBLJANA, v sejni sobi št. 401.

2. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati s pooblastilom ponudnika.
3. Pravočasno prispеле ponudbe bo obravnavala komisija za odpiranje ponudb, ki bo vse ponudnike obvestila o izboru oz. o nadaljevanju postopka v 15 dneh od dneva javnega odpiranja ponudb.
4. Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je **najvišja** ponujena najemnina oz. če ni drugače določeno.

V primeru, da je merilo za izbor najugodnejšega ponudnika za najem poslovnega prostora poleg višine najemnine tudi program, ki se bo izvajal v poslovnem prostoru, komisija oceni program po sledečih kriterijih, in sicer:

- vsebina ponudbe, ki se bo izvajala v prostoru;
- ciljna skupina kupcev – uporabnikov;
- popestritev mesta.

Najvišje možno število točk, ki jih lahko ponudnik dobi je 100 točk. Od tega 50 točk za višino ponujene najemnine in 50 točk za program, ki se bo izvajal v poslovnem prostoru.

## VII. ROK VELJAVNOSTI PONUDBE

Rok vezanosti na dano ponudbo je do dne 3.9.2012.

## VIII. INFORMACIJE

Vsa pojasnila z zvezi z najemom, ogledom poslovnih prostorov, ter dvigom razpisne dokumentacije dobite na Odseku za razpolaganje z nepremičninami, Adamič–Lundrovo nabrežje 2 pri g. Kastelic v času uradnih ur (ponedeljek 8-12. in 13-15 ure, sreda 8-12 in 14-16 ure ter petek 8-12 ure) ali po telefonu št. (01) 306-11-39.

*Omogočen bo tudi ogled poslovnih prostorov:*

Datum	Ura	Lokacija
četrtek 11.8.2011	09:00	Stari trg 21
	10:00	Gallusovo nabrežje 15
	10:40	Beethovnova ulica 12
	11:30	Trg OF 10