



Mestna občina  
Ljubljana

Mestna uprava

**Oddelek za ravnanje  
z nepremičninami**

Odsek za razpolaganje  
z nepremičninami

Referat za upravljanje  
in ravnanje  
s poslovnimi prostori

Adamič-Lundrovo nabrežje 2  
1000 Ljubljana  
telefon: 01 306 11 37  
faks: 01 306 11 84  
[glavna.pisarna@ljubljana.si](mailto:glavna.pisarna@ljubljana.si)  
[www.ljubljana.si](http://www.ljubljana.si)

## RAZPISNA DOKUMENTACIJA

### JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO GOSTINSKEGA LOKALA V NAJEM



Ljubljana, marec 2015



Mestna občina  
Ljubljana  
Mestna uprava

**Oddelek za ravnanje  
z nepremičninami**

Odsek za razpolaganje  
z nepremičninami

Referat za upravljanje  
in ravnanje  
s poslovnimi prostori

Adamič-Lundrovo nabrežje 2  
1000 Ljubljana  
telefon: 01 306 11 37  
faks: 01 306 11 84  
glavna.pisarna@ljubljan.si  
www.ljubljana.si

Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana objavlja na podlagi 22. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13-ZDU-1G in 50/14),

## **JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO – POSLOVNEGA PROSTORA - GOSTINSKEGA LOKALA V NAJEM**

**Vabimo vas, da oddate ponudbo.**

### **I. PREDMET ODDAJE**

#### **1. PREDMET ODDAJE V NAJEM IN OPIS PREDMETA, KI SE ODDAJA V NAJEM:**

Nepremičnina na naslovu Cesta 27. aprila 2A, Ljubljana, stoji na zemljišču ID znak 1725-2091-0, ki v naravi predstavlja gostinski lokal znan po imenu »ČOLNARNA TIVOLI«, obsega naslednje prostore:

- **poslovni prostor z oznako št. P01,**  
gostinski prostor 128,75 m<sup>2</sup>  
pripravljalnica 7,86 m<sup>2</sup>  
WC in garderoba 3,73 m<sup>2</sup>  
vetrolov 9,07 m<sup>2</sup>  
vetrolov 10,19 m<sup>2</sup>  
WC – M 4,98 m<sup>2</sup>  
WC – Ž 5,52 m<sup>2</sup>  
**vse v izmeri 170,10 m<sup>2</sup>,**
- **gostinski vrt z oznako P02,**  
**v izmeri 140,11 m<sup>2</sup>.**

Poslovni prostor – gostinski lokal se nahaja v parku Tivoli, ob urejenem ribniku, ki ima bogato zgodovino, saj je bil narejen že leta 1880, ki so mu meščani preprosto rekli “bajer”. Ribnik je nastal z izkopom in je bil prvotno namenjen drsanju in čolnarjenju.

Poslovni prostor – gostinski lokal je v pritličju stavbe, z urejenimi sanitarijami za goste in za osebje. Ogrevanje poslovnega prostora je centralno ogrevanje na plin. Pred poslovnim prostorom – gostinskim lokalom je urejen in pokrit gostinski vrt.

Za poslovni prostor – gostinski lokal je izdelana energetska računsko izkaznica, energijski kazalniki energetske učinkovitosti so označeni z razredom E (105-150 kWh/m<sup>2</sup>a).

#### **2. OPREMA POSLOVNEGA PROSTORA – GOSTINSKEGA LOKALA:**

Poslovni prostor – gostinski lokal se oddaja v najem brez opreme.



Mestna občina  
Ljubljana  
Mestna uprava

**Oddelek za ravnanje  
z nepremičninami**

Odsek za razpolaganje  
z nepremičninami

Referat za upravljanje  
in ravnanje  
s poslovnimi prostori

Adamič-Lundrovo nabrežje 2  
1000 Ljubljana  
telefon: 01 306 11 37  
faks: 01 306 11 84  
glavna.pisarna@ljubljan.si  
www.ljubljana.si

V poslovnem prostoru se nahaja oprema, ki ni v lasti Mestne občine Ljubljana. V primeru, da bo oprema izbranemu ponudniku ustrezala, se bo o odkupu opreme ločeno dogovarjal z lastnikom opreme in ni predmet tega postopka.

Mestna občina Ljubljana bo v primeru, da se izbrani ponudnik ne bo dogovoril o odkupu, opreme, predala izbranemu ponudniku poslovni prostor – gostinski lokal prazen brez opreme.

### **3. PONUDBENA CENA - NAJEMNINA:**

Najnižja ponudbena cena- najemnina za poslovni prostor – gostinski lokal št. P01 površine 170,10 m<sup>2</sup> in pripadajoči gostinski vrt št. P02 v velikosti 140,11 m<sup>2</sup> znaša **1.928,00 EUR** mesečno brez DDV. Uspeli ponudnik bo tisti, ki bo ponudil najvišjo najemnino za mesečni najem ponujene nepremičnine, vendar najmanj v višini ponudbene cene in hkrati najboljši program oz. najkvalitetnejšo gostinsko ponudbo.

### **4. POSEBNI POGOJI ODDAJE V NAJEM:**

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, oz. najkvalitetnejša gostinska ponudba. Razmerje med kriterijema je 50% za višino ponujene najemnine in 50% za program, oz. najkvalitetnejšo gostinsko ponudbo, ki se bo izvajal v poslovnem prostoru – gostinskem lokalu.

Komisija oceni program po sledečih kriterijih, in sicer:

- vsebina ponudbe, ki se bo izvajala v gostinskem lokalu;
- ciljna skupina uporabnikov lokala;
- popestritev mesta oz. parka Tivoli.

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.

- Gostinska oprema v poslovnem prostoru ni last Mestne občine Ljubljana in ni predmet javnega zbiranje ponudb
- Gostinska in programska ponudba mora biti z vidika kulture na visoki ravni, prepoznavna in privlačna ter primerna odprtemu prostoru ter urbanemu okolju.
- Ponudnik mora imeti izkušnje v gostinstvu, ki jih izkaže z referencami.
- Izbrani ponudnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v poslovni prostor niti ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj.
- Izbrani ponudnik bo moral skrbeti za red in čistočo v neposredni okolici gostinskega prostora in vrta.
- Gostinski prostor in vrt mora biti dostopen tudi za invalide na vozičkih ter otroške vozičke.



Mestna občina  
Ljubljana  
Mestna uprava

**Oddelek za ravnanje  
z nepremičninami**

Odsek za razpolaganje  
z nepremičninami

Referat za upravljanje  
in ravnanje  
s poslovnimi prostori

Adamič-Lundrovo nabrežje 2  
1000 Ljubljana  
telefon: 01 306 11 37  
faks: 01 306 11 84  
glavna.pisarna@ljubljana.si  
www.ljubljana.si

- Izbrani ponudnik predmeta tega javnega zbiranja ponudb ne bo smel oddati v podnajem.

## **II POGOJI ZA ODDAJO PONUDBE IN VSEBINA PONUDBE**

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 programa, ki bi potekal v poslovnem prostoru – gostinskemu lokalu in kratka predstavitev do sedanje dejavnosti ponudnika ter 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 morebitnem številu blokiranih dni vseh računov ponudnika 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 **treh najemnin izračunano po najnižji ponudbeni ceni - najemnini** po zahtevanem vzorcu, ki je priloga v razpisni dokumentaciji. Veljavnost garancije mora biti vsaj do 7.4.2016.
- 5** Vsi ponudniki morajo predložiti izpolnjeno, podpisano in žigosano najemno pogodbo za najem poslovnega prostora za predmet javnega zbiranja ponudb, ki je sestavni del razpisne dokumentacije. 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 osebne 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 o ponujeni višini mesečne najemnine, ki ne sme biti nižja od ponudbene cene najemnine.
- 8** - izjavo ponudnika, da je seznanjen in da se strinja s pogoji in navedbami v razpisu
- 9** – Izjavo o vezanosti na dano ponudbo do dne 7.4.2016.



Mestna občina  
Ljubljana  
Mestna uprava

**Oddelek za ravnanje  
z nepremičninami**

Odsek za razpolaganje  
z nepremičninami

Referat za upravljanje  
in ravnanje  
s poslovnimi prostori

Adamič-Lundrovo nabrežje 2  
1000 Ljubljana  
telefon: 01 306 11 37  
faks: 01 306 11 84  
glavna.pisarna@ljubljana.si  
www.ljubljana.si

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

**Ponudbe prispele 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 začetni postopek oddaje do sklenitve pravnega posla.**

### **IV. POGOJI NAJEMA:**

- Poslovni prostor se oddaja za **nedoločen čas**.
- Najemnik ne bo imel pravice oddati poslovnega prostora v podnajem.
- Najemnik bo 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 ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v poslovni prostor niti ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj.
- Najemnik bo moral zagotoviti obratovanje dejavnosti vse dni v tednu.
- Najemnina, ki bo določena v Najemni pogodbi se mesečno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v RS. Najemnik po trenutno veljavni zakonodaji ne plačuje zneska DDV za najem poslovnih prostorov.
- Najemnik bo moral začeti z dejavnostjo najkasneje v 30 dneh od dneva prevzema poslovnega prostora, če ni drugače določeno.
- Najemnik bo dolžan plačevati najemnino do 25. v mesecu za tekoči mesec.
- Najemna pogodba se lahko v nebistvenih sestavinah spremeni s soglasjem stranke oz. najemnika.

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





Mestna občina  
Ljubljana  
Mestna uprava

**Oddelek za ravnanje  
z nepremičninami**

Odsek za razpolaganje  
z nepremičninami

Referat za upravljanje  
in ravnanje  
s poslovnimi prostori

Adamič-Lundrovo nabrežje 2  
1000 Ljubljana  
telefon: 01 306 11 37  
faks: 01 306 11 84  
glavna.pisarna@ljubljan.si  
www.ljubljana.si

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 POSLOVNEGA PROSTORA – GOSTINSKEGA LOKALA, »ČOLNARNA TIVOLI« - NE ODPIRAJ**". Na zadnji strani ovojnice mora biti **obvezno** naveden naziv in naslov ponudnika.

**Rok za oddajo ponudb je do vključno dne 7.4.2015.**

Ponudbe bodo komisijsko odprte po preteku razpisnega roka. **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.**

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

1. Javno odpiranje ponudb bo potekalo v **petek, 10.4.2015 ob 10:00** 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 prispele 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 poleg **višine ponujene** najemnine tudi **vsebina** programa.

## **VII. ROK VELJAVNOSTI PONUDBE**

Rok vezanosti na dano ponudbo je do dne **7.4.2016**.

## **VIII. JAVNA OBJAVA**

Javna objava za javno zbiranje ponudb za oddajo v najem je objavljena v Uradnem listu RS in na spletni strani Mestne občine Ljubljana, <http://www.ljubljana.si/si/mol/razpisi-razgrnitve-objave/> od dne 20.3.2015 do dne 7.4.2015.

## **IX. INFORMACIJE**

Ogled nepremičnine bo možen v četrtek, 26.3.2015 ob 13:00 uri. Vsa dodatna pojasnila z zvezi z oddajo v najem dobite na Odseku za razpolaganje z nepremičninami, Adamič-Lundrovo nabrežje 2 (g. Miha Kastelic) v času uradnih ur (ponedeljek 8-12. in 13.-15. ure, sreda 8.-12. in 14.-16. ure ter petek 8.-12. ure), po e-pošti [miha.kastelic@ljubljan.si](mailto:miha.kastelic@ljubljan.si) ali po telefonu št. (01) 306-11-39.