



Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana objavlja na podlagi 21. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010).

## **JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO PAVILJONA GOSTINSKEGA VRTA - ŠPICA**

objavljeno na spletni strani <http://www.ljubljana.si/si/mol/razpisi-razgrnitve-objave/> od dne 13.4.2012 do dne 12.5.2012.

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

#### **1. Paviljon gostinskega vrta- ŠPICA**

Paviljon gostinskega vrta se oddaja za namen opravljanja gostinske dejavnosti z vlaganji najemnika v ureditev in dokončanje prostorov, skladno z načrtom projektne hiše ARHÉ, inženiring, consulting, zunanja trgovina, d.o.o.. Predmet najema je Paviljon gostinskega vrta na Špici, kot je podrobno opredeljeno v spodnjem odstavku, skupaj neto površine 161,47 m<sup>2</sup>. Paviljon gostinskega vrta je umeščen v segment parka z baliniščem, kot neposredni podaljšek tega elementa.

Skupna površina paviljona gostinskega vrta znaša **58,79 m<sup>2</sup>**, v kar je všteto: prostor z gostinskim pultom ter retropultom površina 13,22 m<sup>2</sup>, skladišče oz. večnamenski prostor površina 9,83 m<sup>2</sup>, stopnišče ter servisni prostor površina 6,31 m<sup>2</sup> in zgornja pohodna razgledna terasa površina 29,43 m<sup>2</sup>. Zunanje tlakovane nepokrite površine (ploščad pred paviljonom) na kateri je možnost senčenja s senčniki ali tendami površine cca. 70,00 m<sup>2</sup>, znaša **232,66 m<sup>2</sup>**, ter balinišče v skupni izmeri **218,70 m<sup>2</sup>**. Ob upoštevanju ustreznega faktorja pri posameznih površinah, znaša neto površina za izračun najemnine **161,47 m<sup>2</sup>**.

Izhodiščna ocenjena najemnina za najem celotne ploščadi v skupni izmeri 161,47 m<sup>2</sup> znaša **1.937,34 EUR/mesec**.

#### **Posebni pogoji za najem:**

- Na površini, ki je predmet javnega razpisa, se postavi paviljon gostinskega vrta, priključen na obstoječe komunalne priključke. Vse stroške obratovanja (uporaba električne energije, poraba vode, telefonski stroški in drugi morebitni priključki) nosi najemnik.
- Paviljon je najemnik dolžan usposobiti za obratovanje in pridobiti vsa po veljavni zakonodaji potrebna dovoljenja z lastnimi sredstvi, skladno z načrtom postavitve paviljona gostinskega vrta, projektne hiše ARHÉ, inženiring, consulting, zunanja trgovina, d.o.o., odgovorni vodja projekta prof. Jurij Kobe, u.d.i.a. Postavitev

paviljona bo potekala v eni fazi, kot je opredeljeno v nadaljevanju. Vložena sredstva za izgradnjo bremenijo najemnika samega, zato bo moral podati pisno izjavo, da se odreka morebitnemu zahtevku za povrnitev vloženi sredstev. Najemnik je oproščen plačevanja najemnine vendar največ za dobo treh mesecev od podpisa najemne pogodbe. Najemnik je dolžan naročiti izdelavo projektne dokumentacije za gradnjo paviljona pri projektni hiši ARHÉ, inženiring, consulting, zunanja trgovina, d.o.o., odgovorni vodja projekta prof. Jurij Kobe, u.d.i.a. na svoje stroške.

- Najemnik mora paviljon zgraditi v skladu s projektom projektne hiše ARHÉ, inženiring, consulting, zunanja trgovina, d.o.o., odgovorni vodja projekta prof. Jurij Kobe, u.d.i.a. Najemnik mora obvezno upoštevati vse arhitekturne pogoje, ki se nanašajo na samo zunanost paviljona gostinskega vrta skupaj s površino tlakovane ploščadi, baliniščem in servisnimi prostori ter interjer v samem gostinskem lokalu, skladno s projektom, zgoraj navedene projektne hiše. V kolikor iz samega projekta najemniku niso jasni vsi pogoji glede izgradnje paviljona, njegove zunanosti in interiera, je obvezna konzultacija z odgovornim vodjem projekta, kot tudi glede ureditve površine na tlakovanem delu, balinišču in servisnih prostorih.
- Predvidev vložek izgradnje paviljona znaša cca. 60.400,00 EUR v kar je všteto: gradbena dela cca. 11.300,00 EUR, obrtniška dela (dobava in montaža elementov paviljona brez opreme) cca. 44.200,00 EUR zasaditev vegetacije cca. 400,00 EUR in projektna dokumentacija v višini cca. 4.500,00 EUR. Vložena sredstva za izgradnjo bremenijo najemnika samega, brez možnosti povrnitev vloženi sredstev.
- Mestna občina Ljubljana si pridružuje pravico, da o izbiri najugodnejšega ponudnika, poleg višine ponujene najemnine odloča tudi program, ki se bo izvajal v gostinskem lokalu. Razmerje med kriterijema je 50% za višino ponujene najemnine in 50% za program, ki se bo izvajal v paviljonu gostinskega vrta oziroma neposredni okolici.

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.

- Najemnik mora začeti z opravljanjem dejavnosti takoj po izgradnji paviljona gostinskega vrta, najkasneje pa v roku treh (3) mesecev od podpisa pogodbe.
- Najemnik paviljona gostinskega vrta ne sme oddajati v podnajem.
- Najemnik mora na lastne stroške sam pridobiti vsa dovoljenja, ki so po veljavni zakonodaji potrebna za opravljanje gostinske dejavnosti in izvedbe kulturnega programa.
- Mestna občina Ljubljana si pridržuje pravico uporabe paviljona gostinskega vrta za potrebe mestnih prireditev. Najemnik mora, v primeru mestnih prireditev, program in obratovalni čas prilagoditi trajanju in vsebini le-teh.
- Gostinska in programska ponudba mora biti z vidika kulture na visoki ravni, prepoznavna in privlačna ter primerna odprtemu prostoru ter urbanemu okolju.
- Ponudba v gostinskem lokalu mora biti v skladu s pogoji Zdravstvenega inšpektorata RS in v skladu s HACCP standardi.

- Najemnik mora neposredno okolico gostinskega vrta redno vzdrževati. To zajema redno vzdrževanje in čiščenje paviljona gostinskega vrta, skupaj s površino tlakovane ploščadi, baliniščem in servisnimi prostori, ter čiščenje neposredne okolice gostinskega paviljona. Glede na to, da je paviljon gostinskega vrta umeščen v segment parka z baliniščem, kot neposredni podaljšek tega elementa, mora najemnik vzeti v upravljanje in redno vzdrževanje tudi balinišče, kot sestavni del paviljona.
- Najemnik balinišča ne sme oddajati v podnajem.
- Zaprti del paviljona mora obratovati celo leto, ne glede na vremenske razmere.
- Nepokriti odprti del mora obratovati celo leto. Izjemoma, v kolikor se naknadno izkaže, da v mesecih zaradi bistveno spremenjenih okoliščin (kot so vremensko zelo neugodne razmere), pokriti odprti del ne more obratovati, se na podlagi predhodnega dogovora z najemodajalcem, ob konkretni utemeljitvi najemnika in ob odobritvi najemodajalca, le-ta zapre, najemnik pa je za ta čas, v delu najemnine, ki se nanaša na nepokriti odprti del, oproščen najemnine. Glede na izračun faktorjev za določitev neto površine se najemnina zmanjša za 58,17 m<sup>2</sup> od skupne neto površine 161,47 m<sup>2</sup>.
- Balinišče mora obratovati večji del leta. V mesecih, kjer balinišče zaradi vremenskih razmer ne more obratovati, ga lahko najemnik, na podlagi predhodnega dogovora z najemodajalcem in ob odobritvi najemodajalca, zapre, najemnik pa je za ta čas, v delu najemnine, ki se nanaša na balinišče, oproščen najemnine. V kolikor bi najemnik želel imeti na tem delu balinišča kakšno drugo dejavnost, je možen naknaden dogovor z najemodajalcem. Glede na izračun faktorjev za določitev neto površine se najemnina zmanjša za 32,81 m<sup>2</sup> od skupne neto površine 161,47 m<sup>2</sup>.
- Servisni prostori namenjeni gostinskemu vrtu se nahajajo v servisnem objektu ob brvi čez Grubarjev prekop. Objekt je potisnjen v brežino, obsega pa javne sanitarije (ženski, moški, invalidi in previjalnica), skladišče ter sanitarije za osebje paviljona. Dostop do objekta za potrebe dostave je možen s platoja Prule.
- Obratovalni čas – najemnik mora zagotoviti obratovanje lokala vsak dan v tednu po naslednjem obratovalnem času:  
poletni čas: od 1.4. do 15.10. od 7.00 ure zjutraj do 1.00 ure ponoči  
zimski čas: od 16.10. do 31.3. od 8.00 ure zjutraj do 22.00 ure zvečer
- V primeru posebnih kulturnih dogodkov (koncerti, drugi eventi), mora najemnik za podaljšanje obratovalnega časa zaprositi za soglasje pristojni oddelek MOL.
- Gostinski prostor oz. paviljon mora biti dostopen tudi za invalide na vozičkih ter otroške vozičke.
- Najemnik mora skrbeti za urejenost paviljona gostinskega vrta (redno vzdrževanje in čiščenje), skupaj s površino tlakovane ploščadi, baliniščem in servisnimi prostori ter neposredno okolico.
- Najemnik ne sme z ničemer posegati v drevesa.
- Najemnik se zavezuje, da bo skrbel, da gostinska dejavnost in kulturni program ne bosta hrupna in moteča za okoliške stanovalce in poslovne dejavnosti skladno z določili Uredbe o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (UR.I. RS, št. 121/04).

- Za uporabo zvočne naprave na prireditvi mora organizator prireditve v skladu z Uredbo o načinu porabe zvočnih naprav, ki na shodih in prireditvah povzročajo hrup (UR.l. RS, št. 118/05) pridobiti dovoljenje za začasno čezmerno obremenitev okolja s hrupom, ki ga izda MOL, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg MDB 7, Ljubljana.

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

Zavezujoča ponudba mora vsebovati:

### 1. Predloženi in izpolnjeni dokumenti:

- a. Prijavni obrazec  
Dokazilo: izpolnjen obrazec prijava
- b. Izjava, da se ponudnik strinja z razpisnimi pogoji  
Dokazilo: izjava ponudnika
- c. Dokazilo o strokovni usposobljenosti za opravljanje dejavnosti oz.
  - 1. za s.p.: izpisek iz AJPES-a (ožigosan in podpisan s strani ponudnika)
  - 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

Izpisek ne sme biti starejši od 30 dni.

- d. Opis dejavnosti, ki bi potekala v gostinskem paviljonu in predstavitev sedanje dejavnosti ponudnika ter reference in priporočila
- e. **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.

### 2. Bančna garancija:

Ponudnik mora v ponudbeni dokumentaciji predložiti brezpogojno bančno garancijo za resnost ponudbe in za izpolnitev obveznosti plačila enkratnega nadomestila, unovčljivo na prvi poziv, **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 **12.5.2013**.

Če ponudnik ne predloži bančne garancije za resnost ponudbe se šteje njegova ponudba kot nepravilna in se izloči iz nadaljnjega postopka.

Dokazilo: original bančna garancija za resnost ponudbe

### 3. Posebni pogoji:

- Ponudnik mora predložiti izpolnjeno, podpisano in žigosano najemno pogodbo za najem gostinskega paviljona, 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).
- Izjava o ponujeni višini mesečne najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine,
- Izjavo o vezanosti na dano ponudbo do dne 12.5.2013,
- Izjava ponudnika, da se odreka zahtevku za povrnitev vloženih sredstev.

### 4. Ureditev gostinskega vrta

Ponudnik mora paviljon gostinskega vrta urediti skladno s projektom projektne hiše ARHÉ, inženiring, consulting, zunanja trgovina, d.o.o., odgovorni vodja projekta prof. Jurij Kobe, u.d.i.a. in zahtevano opremo.

Dokazilo: Izjava ponudnika

### 5. Gostinska ponudba

Ponudnik mora v paviljonu gostinskega vrta ponuditi tople napitke, brezalkoholne pijače in napitke, različne vrste piva in vin, alkoholne pijače in napitke, manjše v naprej pripravljene hladne prigrizke (kot npr. kanapeji, sendviči), sladice, sladoled, sadje. Zahteva naročnika je, da je ponudba kreativna, raznolika, pestra in primerna specifičnim okusom gostov različnih ciljnih skupin in cenovnih razredov, kakovostna in primerna okolju, v katerem paviljon deluje, ter primerna letnim časom.

Ponudnik mora zagotoviti ustrezno strokovno usposobljene natararje, natararji morajo aktivno znati slovenski jezik in pasivno vsaj dva tuja jezika.

Dokazilo: Izjava ponudnika

### 6. Kulturni program

Najemnik mora zagotoviti brezplačni kulturno - vzgojno - animacijski program v dopoldanskem in popoldanskem času, in sicer:

- V dopoldanskem času morajo potekati različne delavnice in dejavnosti za otroke, zagotovljeno mora biti tudi sodelovanje po dogovoru z različnimi šolami in vrtci.
- V popoldanskem času pa mora potekati kulturni program na področju glasbene umetnosti in sicer organizacija koncertov oziroma koncertnih ciklusov s področja glasbenih zvrsti: jazz, etno glasba, resna glasba, šanson, pop glasba ter različne delavnice tako za odrasle, kot tudi za otroke in odrasle. Na področju uprizoritvenih umetnosti, program na področju gledališča za otroke, pouličnega gledališča, literarnih večerov.  
Razmerje med področjema je 2/3 glasbe in 1/3 uprizoritvenih umetnosti.
- V pozno popoldanskem in večernem času mora najemnik zagotoviti vsaj tri (3) prireditve tedensko (želeni termini so petek, sobota, nedelja) s področja glasbene, prireditvene in plesne dejavnosti.

V mesecih, ki so vremensko neugodni, lahko najemnik prilagodi intenzivnost kulturnega programa, ob predhodnem dogovoru z najemodajalcem.

Dokazilo: Izjava o realizaciji zahtevanega programa, da bodo zagotavljali kvaliteto kulturnega programa

### **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:**

- Ponudnik je v svoji ponudbi dolžan upoštevati priloženi časovni načrt v skladu s projektno dokumentacijo. Aktivnost pridobitve dovoljenja za obratovanje je istočasno tudi začetek obratovanja.
- Paviljon gostinskega vrta se oddaja za določen čas petih let, ki se lahko po poteku petih let izjemoma podaljša za nadaljnjih pet let, če se s tem zasleduje načelo gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Ljubljana in je tako zagotovljena optimalna ekonomska izkoriščenost tega premoženja.
- Najemnik nima pravice oddati gostinskega paviljona 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 kakršnih koli vlaganj v gostinski paviljon niti ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj.
- Najemnik mora 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 bo dolžan plačevati najemnino do 25. v mesecu za tekoči mesec.

## V. 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 PAVILJONA NA ŠPICI - NE ODPIRAJ**". Na zadnji strani ovojnice mora biti **obvezno** naveden naziv in naslov ponudnika.

Rok za oddajo ponudb je do vključno dne **12.5.2012**. Ponudbe bodo po preteku razpisnega roka komisiji odkupljene. **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 četrtek, 17.5.2012 ob 13. 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 prispelle 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** kulturnega programa.

## VII. ROK VELJAVNOSTI PONUDBE

Rok vezanosti na dano ponudbo je do dne **12.5.2013**.

## VIII. INFORMACIJE

Vsa pojasnila z zvezi z najemom 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) ali po telefonu št. (01) 306-11-39.