



Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS št. 86/10,75/12, 47/13 in 50/14 – v nadaljevanju: Zakon) ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14 – v nadaljevanju: Uredba) Javni zavod Ljubljanski grad, s soglasjem ustanoviteljice Mestne občine Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana, razpisuje naslednjo

JAVNO PONUDBO

za oddajo nepremičnin – prostorov na Ljubljanskem gradu za opravljanje gostinske dejavnosti v najem

I. NAJEMODAJALEC

Najemodajalec je Javni zavod Ljubljanski grad v soglasju z Mestno občino Ljubljana.

II. PREDMET NAJEMA

Predmet najema za opravljanje gostinske dejavnosti so prostori na Ljubljanskem gradu v traktu M, parcelna št. 57, k.o. Ljubljana mesto.

- Skalna dvorana - površina 361,30 m²
- Grajska kavarna - površina 320,00 m²

III. VRSTA PRAVNEGA POSLA

Vrsta pravnega posla je javna ponudba za oddajo nepremičnin na Ljubljanskem gradu v najem za opravljanje gostinske dejavnosti.

Javna ponudba bo v skladu z 48. čl. Uredbe objavljena na spletni strani upravljavca, ki bo bodoči najemodajalec.

Z izbranim ponudnikom bo sklenjena najemna pogodba.

IV. IZHODIŠČNA NAJEMNINA

Izhodiščna najemnina je skladno z Uredbo določena na podlagi vrednotenja najemnine poslovnih prostorov, ki jo je opravila družba KF Finance d.o.o.

Skalna dvorana:

izhodiščna najemnina 5,80 €/m², polni najem na površini 178,08 m² (upoštevano 70% uporabnih površin), površina 183,22 m² je zaradi skupne rabe prostora (30% uporabnih površin in površine sanitarij ter skladišča) delni najem v višini 10%, skupna izhodiščna mesečna najemnina je 1.139,13 €.

Grajska kavarna:

izhodiščna najemnina 18,48 €/m², površina skupaj 195,00 m², polni najem na površini 96,12 m², delni najem s 30%-no najemnino je zaradi skupne rabe prostora na površini 98,88 m², izhodiščna najemnina za poletni vrt (125 m²) je 9,24 €/ m², obračunava se v 6 poletnih mesecih, skupna izhodiščna mesečna najemnina poleti je 3.479,49 €, pozimi pa 2.324,49 €.

V. POGOJI NAJEMA

1. Predmet najema se oddaja za v skladu s 47. čl. Uredbe za določen čas 5 (pet) let s poskusno dobo 1 (enega) leta.
2. Najemnik bo moral tekoče vzdrževati predmet najema.
3. Vsi stroški za obratovanje (uporaba električne energije, poraba vode, telefonski stroški, ogrevanje, hlajenje, varovanje in urejanje prostorov ter drugi materialni stroški) bremenijo najemnika v skladu z razdelilnikom stroškovna na m², ki jih najemodajalec vsako leto izračuna in objavi glede na bilančno ugotovljene stroške v preteklem letu.
4. Notranjo opremo za ureditev prostorov in ostala sredstva za delo priskrbi najemnik na svoje stroške.
5. Najemnik ni upravičen do povrnitve vlaganj v predmet najema niti ne pridobi nikakršnih pravic na predmetu najema iz tega naslova.
6. Najemnik bo moral za vso obdobje najema zagotavljati visokokakovostno in raznovrstno ponudbo, ki bo usklajena z reprezentativno lokacijo, namenom in ambientom Ljubljanskega gradu ter določili v tč. VIII. – Pogoji za oddajo ponudbe – te javne ponudbe.
7. Najemnik bo moral pri morebitnem preurejanju prostorov pridobiti soglasje najemodajalca.
8. Najemnik mora zagotoviti obratovalni čas najmanj znotraj obratovalnega časa Ljubljanskega gradu, morebitna odstopanja obratovalnega časa so možna po predhodnem soglasju z najemodajalcem.
9. Najemnik bo moral upoštevati poseben režim obratovanja lokalov v času trajanja prireditvev najemodajalca, Mestne občine Ljubljana in drugih prirediteljev, ki jih bo določil najemodajalec.

VI. ROK SKLENITVE POGODBE

Pogodba mora biti sklenjena v roku 20 dni po opravljeni javni ponudbi, sicer se šteje, da je ponudnik od najema odstopil. V tem primeru zapade varščina v korist najemodajalca.

VII. VARŠČINA

Najemnik mora vplačati varščino (kavcijo) za resnost ponudbe v višini treh izhodiščnih mesečnih najemnin na naslov:

Javni zavod Ljubljanski grad, TRR št.: 01261-600002513, odprt pri UJP Ljubljana.

- Skalna dvorana: varščina 3.417,39 €
- Grajska kavarna: varščina 10.438,47 €
- SKUPAJ: 13.855,86 €**

Uspelemu ponudniku bo varščina obračunana pri najemnini, neuspelemu pa vrnjena v roku 8 dni od izbire najugodnejšega ponudnika. Znesek varščine se v nobenem primeru ne obrestuje.

VIII. POGOJI ZA ODDAJO PONUDBE

1. Osnovni podatki ponudnika:
 - a. V primeru gospodarske družbe (d.d., d.o.o.,...): Firma, naslov, matična št., davčna št., št. TRR, poslovna banka, podatki o registraciji.
 - b. V primeru ponudbe fizičnih oseb: potrdilo o vpisu v register samostojnih podjetnikov, izdano s strani pristojne izpostave Davčnega urada RS.
2. Potrdilo o solventnosti.
3. Potrdilo, da ima ponudnik poravnane davke, prispevke in druge obvezne dajatve do države in morebitne obveznosti do najemodajalca.
4. Lista primerljivih dejavnosti, ki jih je ali jih opravlja ponudnik v zadnjih 5 letih in so potrjene s strani njegovih uporabnikov kot vsaj ena podpisana referenca.
5. Najemnik mora imeti vsaj tri leta izkušenj na podobnih delih oz. projektih.
6. Opis dosedanje dejavnosti.
7. Podroben program dejavnosti, ki bo potekal v najetem prostoru z navedbo vsebin in sestavin, pri čemer mora med drugim upoštevati sledeče programske smernice:
 - a. razvoj programskega koncepta v smislu klubskega druženja, ki cilja na odraslo publiko srednje generacije;
 - b. izvedba tematskih glasbenih večerov različnih glasbenih zvrsti v kombinaciji nastopa v živo in kasnejšega predvajanja glasbe iste zvrsti iz predvajalnika (jazz, dixieland, etno, rock in pop 60. in 70. let, ...);
 - c. izvedba literarnih večerov, branja v živo, filmski dogodki manjšega formata;
 - d. program je potrebno usklajevati in potrjevati na mesečni ravni z najemodajalcem
8. Ponudbe jedi in pijač ter posebnosti, ki bodo nudene (promocijska dokumentacija ponudnika). Pričakuje se odlična ponudba kav, čajev (z dodatki), svežih tortic, prigrizkov, vegetarijanska ponudba, ponudba za vegane, otročki meniji,...Za odlično ponudbo in strežbo morajo stati vrhunski profesionalni gostinski delavci.
9. Ponudba mora obsegati oba najema: Skalno dvorano in Grajsko kavarno.
10. Potrdilo o plačilu varščine.
11. Ponujena višina najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine in mora biti prikazana ločeno za vsak najem posebej.
12. Podpisana izjava, da se strinja s pogoji javne ponudbe.

IX. NAČIN, MESTO IN ČAS ODDAJE PONUDBE

Upoštevane bodo ponudbe, ki bodo predložene v zaprtih kuvertah najkasneje do petka, **27.02.2015 do 11:00 ure** na naslov: Javni zavod Ljubljanski grad, Grajska planota 1, p.p.72, 1001 Ljubljana. Na sprednji strani kuverte mora biti navedeno:

»JAVNA PONUDBA za najem prostorov na Ljubljanskem gradu – NE ODPIRAJ«

Na zadnji strani kuverte mora biti naveden naziv in naslov ponudnika.

Ponudniki lahko ponudbe pošljejo priporočeno po pošti, vendar morajo na naslov prispeti do določenega datuma ali ure na naslov: Javni zavod Ljubljanski grad, Grajska planota 1, p.p.72, 1001 Ljubljana.

X. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

1. Javno odpiranje ponudb bo potekalo v **petek, 27.02.2015 ob 11:30 uri** na naslovu: Javni zavod Ljubljanski grad, Grajska planota 1, p.p.72, 1001 Ljubljana, Friderikova soba, II.nadstropje.
2. Predstavniki ponudnikov, ki niso odgovorne osebe ponudnika, se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati s pooblastilom ponudnika.
3. Pravočasno prispele ponudbe bo obravnaval pooblaščenec najemodajalca. Po potrebi pooblaščenec deluje skupaj z delovno skupino, ki pomaga pri pripravi predloga izbora. Izbor in odločitev potrdi predstojnik oz. odgovorna oseba najemodajalca.
4. Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je izbor primernih ponudnikov glede na področje vsebin, ki so predmet najema in ponujena višina skupne mesečne najemnine. V primeru, da ponudba vsebinsko ne ustreza, se ne glede na višino ponujene najemnine zavrže.
5. V primeru, da bo enakovredno ponudbo za najem prostorov poslalo več ponudnikov, ki bodo izpolnjevali pogoje, se bo med temi ponudniki opravila pogajanja kot licitacija za pridobitev najugodnejše višine najemnine.
6. Vsi ponudniki bodo o izboru obveščeni v 10 dneh od dneva javnega odpiranja ponudb.
7. Na podlagi te javne ponudbe Javni zavod Ljubljanski grad ni zavezan skleniti pogodbe s ponudnikom oziroma si pridržuje pravico, da lahko začeti postopek do sklenitve pravnega posla ustavi.

XI. ROK VELJAVNOSTI PONUDBE

Ponudba mora veljati še 60 dni od dneva javnega odpiranja ponudb.

XII. INFORMACIJE

Vsa pojasnila v zvezi z najemom in ogledom predmeta najema lahko zainteresirani dobijo na naslovu: Javni zavod Ljubljanski grad, Grajska planota 1, p.p. 72, 1001, vsak delovnik v času trajanja razpisa med 12:00 in 15:00 na telefon 01/306-42-42 oziroma 051 246 590 ali po elektronski pošti: damjana.krizman@ljubljangrad.si

Ogled predmeta najema bo v sredo, **18.02.2015 ob 13:00 uri** na Ljubljanskem gradu, zainteresirani ponudniki najjavijo svojo prisotnost na ogledu do **17.02.2015** na naslov: damjana.krizman@ljubljangrad.si

Ljubljana, 12.02.2015

Javni zavod **Ljubljanski grad**
direktorica
Mateja Avbelj Valentan, mag.

OPOMNIK

Javni zavod Ljubljanski grad kot bodoči najemodajalec pričakuje, da ponudniki oblikujejo svojo ponudbo v vrstnem redu spodnjih alinej:

1. Osnovni podatki ponudnika
2. Potrdilo o solventnosti ponudnika
3. Potrdilo, da ima ponudnik poravnane davke, prispevke in druge obvezne dajatve do države in potrdilo ali izjava, da nima obveznosti do bodočega najemodajalca
4. Lista vsaj ene primerljive dejavnosti, ki jih je ali jih opravlja ponudnik v zadnjih 5 letih in je potrjena s strani njegovih uporabnikov kot podpisana referenca
5. Opis dosedanje dejavnosti ponudnika
6. Podroben program dejavnosti ponudnika
7. Promocijska dokumentacija ponudnika glede ponudbe jedi in pijač
8. Potrdilo o plačilu varščine
9. Ponujena višina najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine
10. Podpisana izjava ponudnika, da so vse navedbe v ponudbi resnične

NAJEMNA POGODBA

ki jo dogovorita in skleneta:

JAVNI ZAVOD LJUBLJANSKI GRAD, Grajska planota 1, 1000 Ljubljana
ki ga zastopa direktorica Mateja Avbelj Valentan (v nadaljevanju najemodajalec)
matična številka: 3887359, ID za DDV: SI 82858632

in

XXXX

XXXX

XXXX, (v nadaljevanju najemnik)

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je Mestna občina Ljubljana lastnik nepremičnine s parc. št. 57 k.o. Ljubljana mesto,
- da je Javni zavod Ljubljanski grad upravljavec nepremičnine iz prejšnje alineje na podlagi Sklepa o ustanovitvi javnega zavoda (Uradni list RS št. 105/2010),
- da je župan Mestne občine Ljubljana dal predhodno soglasje k oddaji prostorov na Ljubljanskem gradu v najem za opravljanje gostinske dejavnosti,
- da je objekt, v katerem se nahaja prostor, ki je predmet najema, razglašena za javno infrastrukturo na področju kulture s sklepom Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS št. 31/97, 13/99 in 75/03),
- da je predmetni poslovni prostor namenjen za opravljanje gostinske dejavnosti,
- da je bil za oddajo predmetnega poslovnega prostora v najem izpeljan postopek javnega zbiranja ponudb.

2. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da najemodajalec odda v najem najemniku poslovne prostore, ki se nahajajo v objektu Ljubljanski grad, stoječi na zemljišču parc. št. št. 57 k.o. Ljubljana mesto, - v traktu M – Skalna dvorana in Grajska kavarna, skupaj s skladiščem in shrambo ter poletnim vrtom in obsegajo v skupni izmeri:

- | | |
|-------------------|-----------------------|
| - Skalna dvorana: | 361,30 m ² |
| - Kavarna: | 320,00 m ² |

Skalna dvorana:

polni najem na površini 178,08 m² (upoštevano 70% uporabnih površin), površina 183,22 m² je zaradi skupne rabe prostora (30% uporabnih površin in površine sanitarij ter skladišča) delni najem v višini 10%-ne najemnine.

Grajska kavarna:

polni najem na površini 96,12 m², delni najem s 30%-no najemnino je zaradi skupne rabe prostora na površini 98,88 m², najemnina za poletni vrt (površina 125 m²) se obračunava samo v 6 mesecih od začetka aprila do konca septembra (v nadaljevanju: poletni meseci).

3. člen

Najemnik mora prostor pred začetkom opravljanja dejavnosti opremiti na lastne stroške in v soglasju z najemodajalcem ter ga v obdobju najemnega razmerja tekoče vzdrževati.

Najemnik z morebitnimi vlaganji v nepremičnino ne pridobi nikakršne lastninske ali druge stvarne pravice na poslovnem prostoru ali na skupnih delih objekta. Prav tako najemnik od najemodajalca ne more zahtevati vračila vloženih sredstev.

4. člen

Najemnik se zavezuje, da bo za predmet najema plačeval mesečno najemnino v višini:

- Skalna dvorana: $(178,08 \text{ m}^2 \times 5,80 \text{ €}) + (183,22 \text{ m}^2 \times 5,80 \text{ €} \times 0,1) = 1.139,13 \text{ €/mes.}$
- Kavarna: poleti $(96,12 \text{ m}^2 \times 18,48 \text{ €} + (98,88 \text{ m}^2 \times 18,48 \text{ €} \times 0,3 + 125,00 \text{ m}^2 \times 9,24 \text{ €})) = 3.479,49 \text{ €/mes.}$
- Kavarna: pozimi $(96,12 \text{ m}^2 \times 18,48 \text{ €} + (98,88 \text{ m}^2 \times 18,48 \text{ €} \times 0,3)) = 2.324,49 \text{ €/mes.}$

SKUPAJ NAJEMNINA poleti: 4.618,62 €/mes.
z besedo:

SKUPAJ NAJEMNINA pozimi: 3.463,62 €/mes.
z besedo:

Obveznost najemnika za plačilo najemnine prične teči s podpisom najemne pogodbe.

Pogodbene stranke se strinjajo, da predstavlja dogovorjena višina najemnine zgolj najemnino, brez obratovalnih stroškov. V skladu z Zakonom o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 117/06) se za najem poslovnih prostorov ne obračunava DDV, zato v gornji ceni ni upoštevan.

Najemnina se mesečno nakazuje na podlagi izstavljenega računa upravljavcu na naslov: Javni zavod Ljubljanski grad, Grajska planota 1, p.p. 72, 1001 Ljubljana, TRR 01261-600002513, odprt pri UJP Ljubljana.

Upravljavec bo račun izstavil do 8. v mesecu za pretekli mesec. Rok plačila računa je 15 dni po izdaji računa. V primeru zamude s plačilom lahko upravljavec zaračuna zakonite zamudne obresti.

5. člen

V času trajanja te pogodbe najemnika bremene obratovalni stroški, ki obsegajo: stroške ogrevanja, dnevnega čiščenja, vodarine in kanalščine, elektrike, odvoza smeti, varovanja, urejanja, nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, zavarovanja, stroške upravljanja in morebitne druge obratovalne stroške.

Obratovalne stroške iz prejšnjega odstavka bo najemodajalec najemniku zaračunaval na podlagi razdelilnika za stroške v sorazmerju glede na njegovo uporabno površino notranjih prostorov in bilančno ugotovljene stroške obratovanja in tekočega vzdrževanja za preteklo leto.

Za leto 2013 so bili ugotovljeni stroški obratovanja in tekočega vzdrževanja v višini 6,98 €/m²/mes in se vsako nadaljnje leto usklajujejo ter se o njihovi višini obvešča najemnika brez dodatnih aneksov k pogodbi.

Ocenjeni obratovalni stroški in stroški tekočega vzdrževanja v letu 2015 glede na ugotovljene stroške za leto 2013:

- Skalna dvorana: $178,08 \text{ m}^2 \times 6,98 \text{ €} + 183,22 \text{ m}^2 \times 0,698 \text{ €} = 1.370,89 \text{ €/mes}$

- Kavarna (poleti): $96,12 \text{ m}^2 \times 6,98 \text{ €} + 98,88 \text{ m}^2 \times 2,09 \text{ €} + 125 \text{ m}^2 \times 4,62 \text{ €} = \underline{1.455,08 \text{ €/mes}}$
 - Kavarna (pozimi): $96,12 \text{ m}^2 \times 6,98 \text{ €} + 98,88 \text{ m}^2 \times 2,09 \text{ €} = \underline{877,97 \text{ €/mes.}}$
- SKUPAJ OBRATOVALNI STROŠKI poleti: 2.825,97 €/mes.
z besedo:

SKUPAJ OBRATOVALNI STROŠKI pozimi: 2.248,86 €/mes.
z besedo:

Najemnik je dolžan plačati obratovalne stroške najemodajalcu neposredno na podlagi izstavljenega računa v roku, ki ga določi najemodajalec.

6. člen

Najemnik se zaveže, da bo na svoje stroške tekoče vzdrževal najeti poslovni prostor in izvajal popravila, ki so posledica normalne rabe prostora.

Najemnik je prav tako dolžan na svoje stroške popraviti škodo na objektu ali na posameznem delu prostora, ki jo je povzročil sam.

7. člen

Najemnik se zavezuje, da bo v poslovnem prostoru, ki je predmet te pogodbe, opravljal gostinsko dejavnost na visoko kakovostni ravni, ki bo usklajena z reprezentativno lokacijo, namenom in ambientom Ljubljanskega gradu ter v skladu s programskimi izhodišči, določenimi v pogojih iz javne ponudbe.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da opravljanje gostinske dejavnosti na visoki kakovostni ravni predstavlja uporabo predmeta najema v skladu s to pogodbo in nedoseganje takšne kakovosti predstavlja razlog za odpoved pogodbe brez odpovednega roka ali po preteku poskusne dobe.

Visoka kakovostna raven gostinske dejavnosti je podrobno določena v Prilogi 1 k tej pogodbi in je njen sestavni del.

Najemnik se tudi zavezuje, da s pridobitvijo najemne pravice po predhodnem dogovoru z upravljavcem ne bo prekinil dosedanjih ustaljenih dogodkov, ki se dogajajo pod okriljem najemodajalca (poroke, sprejemi, dogodki) in ostalih dogodkov pod posebnim režimom in javne ponudbe.

Najemnik najetega poslovnega prostora ne sme oddati v podnajem.

8. člen

Najemnik je dolžan pridobiti soglasje upravljavca za morebitne naknadne prilagoditve oziroma preureditve prostora svoji dejavnosti in za ta namen pridobiti vsa ustrezna dovoljenja.

Najemnik se obvezuje, da bo najeti poslovni prostor uporabljal kot dober gospodar v skladu z njenim namenom in izključno za svoje potrebe.

9. člen

Najemna pogodba se skladno z Zakonom in 47. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 10/2014) sklepa za določen čas 5 (pet) let s poskusno dobo 1 (enega) leta.

10. člen

Najemna pogodba je sklenjena za določen čas 5 (pet) let s poskusno dobo 1 (enega) leta.

Najemodajalec lahko razdre najemno pogodbo in zahteva izpraznitev poslovnih prostorov v roku 60 dni v naslednjih primerih, če najemnik:

- ne plača najemnine ali obratovalnih stroškov v roku 30 dni od prejema opomina,
- odda prostor v podnajem,
- ne ravna s prostori kot dober gospodar in na njih nastaja škoda,
- preneha opravljati dejavnost, za katero mu je bil poslovni prostor oddan,
- ne opravlja dejavnost in ne zagotavlja storitev na dogovorjeni kakovostni ravni,
- ali v drugih primerih.

Po preteku najema je najemnik dolžan izročiti najemodajalcu prostor in opremo v stanju, v kakršnem ga je prevzel, upoštevajoč adaptacijo in normalno rabo poslovnega prostora in opreme. Ob vrnitvi poslovnega prostora in opreme, ki so predmet najema, se sestavi poseben zapisnik, s katerim se ugotovi dejansko stanje vrnjenega poslovnega prostora.

11. člen

Spremembe in dopolnitve k tej pogodbi so veljavne le, če so sprejete v pisni obliki, kot aneks k pogodbi.

12. člen

Morebitne spore bodo pogodbene stranke reševale sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo o sporu odločalo stvarno in krajevno pristojno sodišče.

13. člen

Skrbnik te pogodbe pri najemodajalcu je Damjana Križman.

14. člen

Najemna pogodba je sklenjena in prične veljati, ko jo podpišeta pogodbeni stranki.

15. člen

Najemna pogodba je sestavljena v dveh (2) izvodih, od katerih prejme vsaka stranka po en (1) izvod.

NAJEMNIK:

NAJEMODAJALEC:

Javni zavod Ljubljanski grad

direktorica

Mateja Avbelj Valentan

Kraj podpisa: Ljubljana

Kraj podpisa: Ljubljana

Datum podpisa:

Datum podpisa:

Številka:

Številka: