

Javni zavod Ljubljanski grad, Grajska planota 1, 1000 Ljubljana, na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št.11/18, 79/18) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 31/2018) objavlja:

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA GRAJSKA KAVARNA V NAJEM

I. PREDMET ODDAJE

Predmet oddaje je poslovni prostor za opravljanje gostinske dejavnosti na Ljubljanskem gradu, na naslovu Grajska planota 1, 1000 Ljubljana, in sicer v traktu M - Grajska kavarna, ki predstavlja v naravi tlorisno površino v izmeri 325,50 m².

Poslovni prostor, ki se oddaja v najem, se nahaja na naslednjih nivojih:

I. NOTRANJI PROSTORI:

NIVO -1, -2:

Shramba 1
Shramba 2
Sanitarije

NIVO +1:

Grajska kavarna
Grajski salon
Loža

II. ZUNANJI PROSTORI:

NIVO +1:

Spodaj terasa
Zgornja terasa

II. PONUDBENA CENA – NAJEMNINA:

Najnižja ponudbena izhodiščna cena - najemnina za poslovne prostore v skupni izmeri 325,50 m² znaša 6.747,62 EUR mesečno.

Najugodnejši ponudnik bo tisti, ki bo ponudil:

- najvišjo najemnino za mesečni najem ponujenega poslovnega prostora, vendar najmanj v višini izhodiščne najemnine;
- najboljšo vsebino programa.

III. OPREMA POSLOVNEGA PROSTORA

Poslovni prostor se oddaja v najem delno opremljen.

IV. MERILA ZA IZBIRO NAJEMNIKA

Javni zavod Ljubljanski grad bo pri izbiri najugodnejšega ponudnika, poleg višine ponujene najemnine, upošteval tudi vsebino programa, ki ga bo ponudnik izvajal v poslovnem prostoru. Razmerje med kriterijema je 50% za višino ponujene najemnine in 50% za vsebino programa, ki se bo ponujal v poslovnih prostorih.

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 – Grajski kavarni.

Razmerje med kriteriji:

- 50% ali največ 50 točk za višino ponujene najemnine, merilo bo razmerje med ponujeno najemnino ocenjenega ponudnika in ponujeno najemnino ponudnika, ki ponuja najvišjo najemnino;
- 50% ali največ 50 točk za program, ki se bo izvajal v poslovnem prostoru, merilo bo ocena strokovne komisije, ki bo ocenila vse kriterije programa.

Kriterija A: višina najemnine

Najemodajalec bo izračunal kriterij na podlagi formule:

Število točk = $A = C/D \times 50$ (zaokroženo na dve decimalni mesti)

C = ponujena najemnina ocenjenega ponudnika v EUR/mesec

D = ponujena najemnina ponudnika, ki ponuja najvišjo najemnino v EUR/mesec

Kriterij B: program

1. Kratka predstavitev dosedanjih dejavnosti ponudnika, predvsem kavarniške (reference, dosežki, nagrade ...); 5 točk
2. Predlogi delovanja in ponudbe kavarne, ki morajo upoštevati naslednje kriterije in okoliščine:
 - a. Pri ponudbi bo komisija upoštevala značilno kavarniško izhodišče. To pomeni upoštevanje načela, da je manj več. Kandidati morajo upoštevati, da kavarna ni posebne vrste bife, ampak lokal z zelo specifično ponudbo. Poleg pijač (hladnih in toplih) pridejo v poštev penine, likerji in koktajli. Število prigrizkov ne sme biti veliko, a predvsem značilno kavarniško. Spremembe v ponudbi so sprejemljive le ob doslednem upoštevanju letnih časov ter dokazano oskrbno verigo z lokalnimi/regionalnimi dobavitelji; 5 točk
 - b. Ponudba grajskih zajtrkov in izbor popoldanskih sladici ter sladkih in slanih pogač; 5 točk

- c. Uvedba pijače, prigrizka ali jedi, ki bo značilna le za ponudbo Grajske kavarne. Dovolj je en značilen grajski prigrizek (pita, pogača) ali ena značilna grajska sladica; 5 točk
 - d. Ponudba dnevnega časopisja in revij (domačega in tujega); 5 točk
 - e. Glasbena kulisa, kar ne pomeni predvajanja radijskih programov, temveč ustrezne urbane glasbe, ki je posneta ali se (občasno) izvaja v živo (klavir, violina) in brez ozvočenja; 5 točk.
 - f. Ponudba, prilagojena različnim prehranskim omejitvam (brez glutena, brez laktoze, veganska, vegetarijanska), in ponudba, prilagojena otrokom; 5 točk
3. Opis koncepta kavarne:
- a. s poudarkom na ustrezni kavarniški opremi lokala, ki predstavlja središče mestnega družabnega in kulturnega dogajanja v Ljubljani; 5 točk
 - b. s poudarkom na strežnem osebju, ki mora imeti za kavarno značilen oblačilni videz ter obvladati zgodbe o jedeh in pijačah v slovenskem in najmanj enem tujem jeziku; 5 točk
4. Opis koncepta delovanja kavarne, ki je skladen s trajnostnim načinom poslovanja in predstavlja primeren zgled prejemnika okoljskega znaka odličnosti Zeleni ključ na področju okoljske odgovornosti in trajnostnega delovanja v turistični industriji; 5 točk

Ponudnik lahko pri navedenem kriteriju B prejme največ 50 točk. Strokovna komisija bo sestavljena iz petih članov, med katerimi bodo tudi strokovnjaki s področja gastronomije, gostinstva, turizma ter trženja gostinskih turističnih dejavnosti. Največje število možnih točk je razvidno pri posamezni postavki znotraj kriterija B. Ponudnik, ki svoji ponudbo ne bo predložil programa (opisno in slikovno), prejme 0 točk pri kategoriji B.

Ponudnik mora pri pisanju programa upoštevati:

- a) da je poslanstvo Javnega zavoda Ljubljanski grad v organizaciji in izvajanju kulturnih, umetniških, turističnih in drugih prireditev z namenom oblikovanja celovite kulturne in turistične ponudbe. Zavod trajno in nemoteno zagotavlja javne kulturne dobrine in storitve na vseh kulturnih področjih kot so gledališče, glasba, likovne in intermedijske umetnosti, muzejske, posredniške in druge dejavnosti. V okviru svojega poslanstva zavod ohranja in promovira materialno in nematerialno dediščino Ljubljanskega gradu. Zavod načrtuje, oblikuje in trži celovito turistično ponudbo na območju Ljubljanskega gradu in grajskega griča. V okviru Info centra zavod informira obiskovalce o vseh dogodkih na tem območju. Zavod upravlja s tirno vzpenjačo. Zavod programsko povezuje javne kulturne zavode, turistična društva ter druge izvajalce kulturnih in turističnih prireditev, ki so v javnem interesu;
- b) da Ljubljanski grad sodi med najbolj obiskane turistične znamenitosti v Sloveniji in ga letno obiše več kot milijon obiskovalcev (75% tujih in 25% domačih);
- c) da Ljubljanski grad upravlja tudi Hostel Celico, Stolbo in Grajski vinograd;
- d) da se letno na Ljubljanskem gradu izvede več kot 800 dogodkov v lastni produkciji oz. v sodelovanju z drugimi partnerji, od katerih jih nekaj potrebuje tudi storitev cateringa;
- e) da deluje v Skalni dvorani, ki se nahaja pod Grajsko kavarno, Jazz klub (med septembrom in aprilom), kjer ob petkih potekajo koncertni večeri;
- f) da je Ljubljanski grad redna lokacija za sklepanje zakonskih zvez;
- g) da so na Ljubljanskem gradu že prisotni drugi gostinski ponudniki, zato naj Grajska kavarna predstavlja vsebinsko dopolnitev ter ustrezen nivo storitve in ponudbe predvsem z vidika kavarniške ponudbe;

- h) da Ljubljanski grad pri snovanju turističnih in kulinarčnih produktov k sodelovanju večkrat povabi tudi gostinske ponudnike na gradu;
- i) zakonodajo s področja gostinstva.

V. 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. Pravne osebe (razen neposredni proračunski uporabniki – državni in občinski organi) in samostojni podjetniki predložijo dokazilo o zagotovljenih finančnih sredstvih, in sicer:
 - izjava o solventnosti pri bankah, ki vodijo transakcijske račune;
 - izjavo banke o morebitnem številu blokiranih dni vseh računov ponudnika v preteklem letu;
 - bilanco stanja za zadnje leto;
 - bilanco uspeha za zadnje leto, obe na obrazcih AJPES.
3. Vsi ponudniki (razen neposredni proračunski uporabniki) morajo predložiti originalne bančne garancije za resnost ponudbe v višini treh izhodiščnih najemnin po zahtevanem vzorcu, ki je priloga v razpisni dokumentaciji. Veljavnost garancije mora biti vsaj do 31.12.2023.
4. 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). 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.
5. Izjavo o ponujeni višini mesečne najemnine, ki ne sme biti nižja od ponudbene cene najemnine.
6. Izjavo ponudnika, da je seznanjen in da se strinja s pogoji in navedbami v razpisu.
7. Izjavo o vezanosti na dano ponudbo do dne 30.11.2023.
8. Vsi ponudniki morajo imeti poravnane vse obveznosti do Javnega zavoda Ljubljanski grad, v nasprotnem primeru njihova ponudba ne bo veljavna.

VI. POSEBNE DOLOČBE O POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Ponudbe, prispele po razpisnem roku in 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.

V skladu s 6. in 7. odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLS-1), (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18) pri javnem zbiranju ponudb kot ponudnik ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Najugodnejši ponudnik bo moral pred sklenitvijo najemne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu s 7. odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Javni zavod Ljubljanski grad kot upravljavec stvarnega premoženja države, ali organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, ali oseba, ki jo predstojnik upravljavca ali organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za to pooblasti, lahko kadarkoli ustavi začeti postopek oddaje premoženja do sklenitve pravnega posla pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

VII. POGOJI NAJEMA

- Poslovni prostor se oddaja za nedoločen čas s šest (6) mesečnim odpovednim rokom.
- Najemnik ne bo imel pravice oddati poslovnega prostora v podnajem.
- Najemnik bo dolžan plačevati obratovalne stroške, stroške tekočega vzdrževanja, in v s tem povezane ostale stroške v skladu z razdelilnikom stroškov na m², ki jih najemodajalec vsako leto objavi glede na bilančno ugotovljene stroške v preteklem letu.
- Najemnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v poslovni prostor niti ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj.
- Najemnina, ki bo določena v najemni pogodbi se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji. Najemnik po trenutno veljavni zakonodaji ne plačuje zneska DDV za najem poslovnega prostora.
- Najemnik bo moral za celotno obdobje najema zagotavljati visokokakovostne storitve in raznovrstno ponudbo, ki bo usklajena z reprezentativno lokacijo, namenom in ambientom Ljubljanskega gradu ter programom, ki ga je predložil.
- Najemnik bo moral pri morebitnem preurejanju poslovnih prostorov pridobiti soglasje najemodajalca.
- Najemnik mora zagotavljati obratovalni čas znotraj obratovalnega časa Ljubljanskega gradu, morebitna odstopanja obratovalnega časa so možna po predhodnem soglasju z najemodajalcem.
- Najemnik bo moral upoštevati poseben režim obratovanja v času trajanja prireditvev najemodajalca.
- Najemnik bo moral začeti z dejavnostjo najkasneje v 30 dneh od primopredaje, če ni drugače pisno dogovorjeno.
- Najemnik bo dolžan plačevati najemnino 15. dan od izstavitve računa za tekoči mesec.

- Najemna pogodba, ki je priloga k razpisni dokumentaciji se lahko v nebitvenih sestavinah spremeni s soglasjem stranke oz. najemnika.

VIII. NAČIN ODDAJE JAVNE PONUDBE IN ROK ZA ODDAJO PONUDBE:

Ponudbe z dokazili pošljejo ponudniki **PRIPOROČENO** ali prinesejo **OSEBNO** v tajništvo Javnega zavoda Ljubljanski grad v zapečateni pisemski ovojnici na naslov:

JAVNI ZAVOD LJUBLJANSKI GRAD, Grajska planota 1, 1000 Ljubljana,

z **obvezno** oznako na ovojnici:

**"PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA GRAJSKA KAVARNA - NE
ODPIRAJ«.**

Na zadnji strani ovojnice mora biti **obvezno** naveden naziv in naslov ponudnika.

Rok za oddajo ponudb je do vključno dne 10.9.2023.

Ponudbe bodo komisijsko odprte po preteku razpisnega roka. Nepopolnih ponudb in ponudb prispelih po razpisnem roku komisija ne bo obravnavala. Če so po mnenju komisije informacije iz ponudbe nepopolne ali napačne (vendar ne v delu, ki se nanaša na ceno ali elemente ponudbe, ki vplivajo ali bi lahko vplivali na drugačno razvrstitev ponudnika glede na ostale ponudbe) lahko ponudnika pod pogojem skladnosti z načelom enake obravnave in transparentnosti pozove na dopolnitev ponudbe oziroma odpravo očitnih napak. Ponudnik bo lahko svojo ponudbo dopolnil v roku 5 delovnih dni. Če ponudnik ponudbe ne dopolni ali očitnih napak ne popravi, se njegova ponudba iz postopka izloči.

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

IX. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

1. Javno odpiranje ponudb bo potekalo **dne 11.9.2023 ob 14.00 uri** na naslovu: Grajska planota 1, 1000 Ljubljana, v Modri dvorani.
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.

X. ROK VELJAVNOSTI PONUDBE

Rok vezanosti na dano ponudbo je 30.11.2023.

XI. ROK SKLENITVE POGODBE

Pogodba mora biti sklenjena v roku 15 dni po izbiri ponudnika, z možnostjo podaljšanja roka za 15 dni, sicer se šteje, da je ponudnik od najema odstopil.

XII. JAVNA OBJAVA

Javna objava za javno zbiranje ponudb za oddajo v najem je objavljena na spletni strani:

- Javnega zavoda Ljubljanski grad <https://www.ljubljanskigrad.si/sl/razpisi/>,
- Mestne občine Ljubljana, <https://www.ljubljana.si/sl/razpisi-razgrnitve-in-javne-objave>.

od dne 11.8.2023 do dne 10.9.2023.

XIII. DODATNE INFORMACIJE

Ogled nepremičnine bo možen po poprejšnji najavi na naslov Javni zavod Ljubljanski grad, Služba za tehnične zadeve, e-naslov: tehnicna.sluzba@ljublanskigrad.si

Vsa dodatna pojasnila z zvezi z oddajo v najem dobite na Javnem zavodu Ljubljanski grad po e-pošti tehnicna.sluzba@ljublanskigrad.si.

Razpisna dokumentacija je sestavljena:

1. Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem
2. Obrazec: Garancija za resnost ponudbe
3. Obrazec: Ponudba za oddajo poslovnega prostora Grajska kavarna na podlagi javnega zbiranja ponudb z dne 11.8.2023
4. Tloris poslovnega prostora
5. Osnutek Najemne pogodbe

Banka: _____

Kraj in datum: _____

Upravičenec: Javni zavod Ljubljanski grad, Grajska planota 1, 1000 Ljubljana

**GARANCIJA ZA RESNOST PONUDBE
IN KOREKTNO IZPOLNJEVANJE POGODBENIH OBVEZNOSTI**

Št.: _____

Na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem, objavljenega dne 11.8.2023 na spletni strani www.ljubljanskigrad.si in na www.ljubljana.si, poslovni prostor na Ljubljanskem gradu, v izmeri 325,50 m², za potrebe upravičenca Javni zavod Ljubljanski grad, Grajska planota 1, Ljubljana,

je ponudnik: _____ dolžan za resnost svoje ponudbe preskrbeti bančno garancijo v višini treh (3) mesečnih izhodiščnih najemnin, kar znaša _____ EUR.

Banka _____

se zavezuje, da bo plačala upravičencu navedeni celotni znesek na prvi poziv v naslednjih primerih, če:

1. ponudnik umakne ponudbo;
2. po sklenitvi pogodbe in v roku veljavnosti bančne garancije ponudnik iz kateregakoli razloga odstopi oz. odpove najemno razmerje ali drugače zaprosi za prekinitev najemnega razmerja;
3. ponudnik v roku 15 dni od dneva vabila k podpisu ne podpiše najemne pogodbe ali če v roku 15 dni od vabila ne prevzame poslovnega prostora;
4. ponudnik ne prične z opravljanjem dejavnosti v najetem poslovnem prostoru v roku, ki je določen v najemni pogodbi ali preneha z opravljanjem dejavnosti za več kot 2 meseca;
5. v času veljavnosti bančne garancije nastane dolg zaradi neplačane najemnine na najeti poslovni prostor ali dolg iz naslova obratovalnih in drugih stroškov, ki jih je dolžan plačevati najemnik po najemni pogodbi.

Zavezujemo se, da bomo v 15 dneh po prejemu prvega upravičenega pisnega zahtevka izplačali upravičencu zgoraj navedeni celotni znesek brez kakršnegakoli dodatnega utemeljevanja, če v svojem zahtevku navede, da mu zahtevani znesek pripada zaradi izpolnitve enega od zgoraj navedenih pogojev in navede, za kateri pogoj ali pogoje gre.

Zavezujemo se izplačati zgoraj navedeni celotni znesek tudi v primeru, če je ponudnik oz. najemnik odpravil nastali razlog, zaradi katerega upravičenec izdaja zahtevo za unovčenje bančne garancije. Izplačani znesek ne predstavlja plačila najemnine oz. pokritje dolga, škode ali drugega prikrajšanja najemodajalca, temveč samostojno garancijo za korektno izpolnjevanje

določil najemne pogodbe. Znesek za unovčenje ostane vedno v celoti upravičencu in se ne vrača ali poravna z drugimi zahtevki.

Ta garancija velja do datuma navedenega v javnem razpisu za oddajo poslovnih prostorov, to pa je do _____ oziroma do vrnitve.

Če od Javnega zavoda Ljubljanski grad kot upravičenca ne prejmemo nikakršnega zahtevka za plačilo garantiranega zneska do _____, ta garancija neha veljati ne glede na to, ali nam je vrnjena.

Morebitne spore med upravičencem in banko rešuje stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

Banka: _____

**PONUDBA
ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA V NAJEM
na podlagi javnega zbiranja ponudb z dne 11.8.2023**

- Ponudnik: _____
- Naslov: _____
- Matična številka: _____ Davčna številka: _____
- Kontaktna oseba: _____
- E-naslov kontaktne osebe: _____
- Tel. številka kontaktne osebe: _____

IZJAVLJAM, da sem seznanjen(a),

1. z razpisno dokumentacijo in sem skrbno pregledal(a) vsebino javne objave zbiranja ponudb za najem poslovnih prostorov z dne 11.8.2023,
2. z nepremičnino in mi je njeno stanje v naravi poznano,
3. da se bo najemna pogodba sklenila na način »videno-najeto«,
4. da bo nepremičnina oddana ponudniku, ki bo na podlagi meril iz javne objave zbiranja ponudb izbran za najugodnejšega,
5. da lahko najemodajalec začeti postopek oddaje do sklenitve pravnega posla ustavi kadarkoli brez obrazložitve in odškodninske odgovornosti.

V skladu s tem dajem

**PONUDBO ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA V NAJEM na podlagi javnega
zbiranja ponudb z dne 11.8.2023**

Na naslovu: Ljubljanski grad, Grajska planota 1, 1000 Ljubljana, za katero ponujam ceno
najema

_____ EUR/mesec

Veljavnost ponudbe: do vključno 30.11.2023

Kraj in datum:

Ponudnik:
Žig in podpis odgovorne osebe

PRAVNI POUK: Ponudbena cena najema ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine, ki je navedena v povabilu k oddaji ponudbe.