

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 V NAJEM**

### **I. PREDMET ODDAJE**

Predmet oddaje je poslovni prostor za opravljanje gostinske dejavnosti na Ljubljanskem gradu, na naslovu Grajska planota 1, 1000 Ljubljana, v traktu F in G, ki v naravi predstavlja neto uporabno tlorisno površino v izmeri 251,80 m<sup>2</sup>.

Poslovni prostor se nahaja v traktih F in G, nivoja 0/-1, pod večnamenskima dvoranama Palacij in Stanovska dvorana ter na zunanjem delu gradu na območju Bastije.

Banka vina je sestavni del poslovnega prostora, vendar se za način upravljanja s tem delom prostora sklepa z izbranim ponudnikom posebna pogodba.

### **II. PONUDBENA CENA – NAJEMNINA:**

Najnižja ponudbena izhodiščna cena - najemnina za poslovni prostor v skupni izmeri 251,80 m<sup>2</sup> znaša **3.668,73 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 brez premične notranje opreme, tehnološke opreme in drobnega inventarja, kar mora urediti ponudnik v skladu s projektom interierja.

### **IV. POSEBNI POGOJI ODDAJE V NAJEM**

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 poslovnem prostoru.

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. Ponudba mora biti z vidika obiskovalcev Ljubljanskega gradu na visoki ravni, prepoznavna, privlačna ter primerna edinstveni lokaciji znotraj obzidja Ljubljanskega gradu, ki je kulturni spomenik lokalnega pomena. Gostinsko osebje mora biti strokovno usposobljeno in z znanjem tujih jezikov ter poznavanjem protokolarnih pravil.

Razmerje med kriteriji:

- 50% ali največ 50 točk za višino ponujene najemnine, merilo bo razmerje med ponujeno najemnino najugodnejšega ponudnika in ponujeno najemnino posameznega ponudnika;
- 50% ali največ 50 točk za program, ki se bo izvajal v poslovnem prostoru, merilo bo ocena strokovne komisije, ki bo vsako od petih dejavnosti povprečno ocenila z največ 10 točkami.

Kriterija A: višina najemnine

Najemodajalec bo izračunal kriterij na podlagi formule:

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

C = ponujena najemnina posameznega ponudnika v €/mesec

D = ponujena najemnina najugodnejšega ponudnika v €/mesec

Kriterij B: strokovna komisija bo ocenila sledeči program:

1. Kratka predstavitev dosedanje dejavnosti ponudnika;
2. Opis predloga delovanja Vinoteke s poudarkom na upoštevanju vseh treh vinskih pokrajin Slovenije;
3. Opis predloga delovanja Vinoteke v zvezi z obstoječo zgodbo o trti in vinu na Ljubljanskem gradu;
4. Opis predloga sodelovanja Vinoteke pri projektu - Slovenija kot gastronomska destinacija Evrope 2021;
5. Opis prigrizkov in dveh tri-hodnih menujev Vinoteke z izhodišči:
  - Pester nabor prigrizkov – skupaj s 3 x 1 dl slovenskega vina, vino se mora ujemati s hrano, podatki o hrani, podatki o vinu: sorta ali struktura zvrsti (cuvée), tip (suho, ...), letnik, vinska dežela, stopnja alkohola, pridelovalec ali distributer - skupna cena do 10 €;
  - Osnovni menu, skupaj s 3 x 1 dl slovenskega vina, vino se mora ujemati s hrano, podatki o hrani, podatki o vinu: sorta ali struktura zvrsti (cuvée), tip (suho, ...), letnik, vinska dežela, stopnja alkohola, pridelovalec ali distributer - skupna cena do 18,00 €;
  - Kompleksnejši menu, skupaj s 3 x 1 dl pomembnejšega slovenskega vina višjega cenovnega razreda, vino se mora ujemati s hrano, podatki o vinu: sorta ali struktura zvrsti (cuvée), tip (suho,...), letnik, vinska dežela, stopnja alkohola, pridelovalec ali distributer - skupna cena do 45,00 €.

## 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.: prigrasitveni 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 05.03.2020.
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. Izjava 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 05.03.2020.

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

Ponudbe, prispеле 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 izključno 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 (ZSPDLSL-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.

Zakoniti zastopnik Javnega zavoda Ljubljanski grad lahko kadarkoli ustavi začeti postopek oddaje do sklenitve pravnega posla brez vsakršne odškodninske odgovornosti.

## **VII. POGOJI NAJEMA**

- Poslovni prostor se oddaja za nedoločen čas s 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 m<sup>2</sup>, 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 gostinsko ponudbo, ki bo usklajena z reprezentativno lokacijo, namenom in ambientom Ljubljanskega gradu ter bo poleg ostalih slovenskih vin vključevala tudi promocijo in prodajo Grajskega vina.
- 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 prireditve 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 - NE ODPIRAJ«.**

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

**Rok za oddajo ponudb je do vključno dne 05.03.2019.**

Ponudbe bodo komisijsko odprte po preteku razpisnega roka. Nepopolnih ponudb in ponudb prispelih po razpisnem roku komisija ne bo obravnavala. Ponudnik, ki je oddal ponudbo, ki vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo (velja samo za bančno garancijo), tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb, in sicer do dne 07.03.2019 do 13:00 ure.

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 07.03.2019 ob 13:00 uri** na naslovu: Grajska planota 1, 1000 Ljubljana, v dvorani Friderik 2.
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 poleg višine ponujene najemnine tudi vsebina programa.

## **X. ROK VELJAVNOSTI PONUDBE**

Rok vezanosti na dano ponudbo je 05.03.2020.

## **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/o-nas/razpisi/javne-ponudbe/> ;
- Mestne občine Ljubljana, <http://www.ljubljana.si/si/mol/razpisi-razgrnitve-objave/> .

od dne 12.02.2019 do dne 05.03.2019.

## **XIII. INFORMACIJE**

Ogled nepremičnine bo možen dne 14.2.2019, 21.2.2019 in 28.02.2019 Grajska planota 1, 1000 Ljubljana ob 11.00 uri; po poprejšnji najavi na naslov Javni zavod Ljubljanski grad, Služba za tehnične zadeve, tel. 01-306-42-74 ali e-naslov: [tehnica.sluzba@ljubljangrad.si](mailto:tehnica.sluzba@ljubljangrad.si)

Vsa dodatna pojasnila z zvezi z oddajo v najem dobite na Javnem zavodu Ljubljanski grad po e-pošti [tehnica.sluzba@ljubljangrad.si](mailto:tehnica.sluzba@ljubljangrad.si).

Razpisna dokumentacija je sestavljena:

1. Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem
2. Garancija za resnost ponudbe in korektno izpolnjevanje pogodbenih obveznosti
3. Ponudba za oddajo poslovnega prostora na podlagi javnega zbiranja ponudb z dne 12.2.2019
4. Tloris poslovnega prostora
5. Najemna pogodba za najem poslovnega prostora – trakt F, G

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 12.02.2019 na spletni strani [www.ljubljanskigrad.si](http://www.ljubljanskigrad.si) in na [www.ljubljana.si](http://www.ljubljana.si), poslovni prostor na Ljubljanskem gradu, v izmeri 251,80 m<sup>2</sup>, 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 prekinitve 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 12.02.2019

- 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 poslovnega prostora z dne 12.02.2019,
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  
12.02.2019

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

\_\_\_\_\_ EUR/mesec

Veljavnost ponudbe: do vključno 05.03.2020

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.