



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

Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana objavlja na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/18) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018).

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

**Vabimo vas, da oddate ponudbo.**

### **I. PREDMET ODDAJE**

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

#### **1. Slovenska cesta 3**

Nepremičnina na naslovu **Slovenska cesta 3**, Ljubljana, ki v naravi predstavlja ulični lokal v **izmeri 38,10 m<sup>2</sup>**, z ID znakom 1721-381-103. Poslovni prostor se nahaja v centru mesta Ljubljana. Prostor se oddaja za trgovsko in storitveno dejavnost.

Energetska izkaznica: E (105-150 kWh/m<sup>2</sup>a)

#### **PONUDBENA CENA - NAJEMNINA:**

Najnižja ponudbena izhodiščna cena - najemnina za poslovni prostor v izmeri 38,10 m<sup>2</sup> znaša **15,00 EUR/m<sup>2</sup>** oz. **571,50 EUR** mesečno. Najugodnejši 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 ponudbo.

#### **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. Razmerje med kriterijema je 50% za višino ponujene najemnine in 50% za program, oz. najkvalitetnejšo ponudbo, ki se bo ponujala v poslovnem prostoru.

Komisija oceni program po sledečih kriterijih, in sicer:

- vsebina ponudbe, ki bo v poslovnem prostoru;
- ciljna skupina kupcev;
- popestritev mesta.

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 potrošništva na visoki ravni, prepoznavna in privlačna ter primerna prostoru v središču mesta.

- Ponudnik svoje dosedanje izkušnje izkaže z referencami.



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

- 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 predmeta tega javnega zbiranja ponudb ne bo smel oddati v podnajem.
- Najemnik mora sam poskrbeti za priklop na električno energijo.
- Najemnik mora skrbeti za red in čistočo v neposredni okolici objekta.

## **2. Gornji trg 24**

Nepremičnina na naslovu **Gornji trg 24**, Ljubljana, ki v naravi predstavlja ulični lokal v **izmeri 35,60 m<sup>2</sup>**, z ID znakom 1728-344-11. Poslovni prostor se nahaja v centru mesta Ljubljana. Prostor se oddaja za trgovsko in storitveno dejavnost.

Energetska izkaznica: EI ni potrebna (334. Člen EZ-1)

### PONUDBENA CENA - NAJEMNINA:

Najnižja ponudbena izhodiščna cena - najemnina za poslovni prostor v izmeri 35,60 m<sup>2</sup> znaša **12,00 EUR/m<sup>2</sup>** oz. **427,20 EUR** mesečno. Najugodnejši 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 ponudbo.

### 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. Razmerje med kriterijema je 50% za višino ponujene najemnine in 50% za program, oz. najkvalitetnejšo ponudbo, ki se bo ponujala v poslovnem prostoru. Komisija oceni program po sledečih kriterijih, in sicer:
  - vsebina ponudbe, ki bo v poslovnem prostoru;
  - ciljna skupina kupcev;
  - popestritev mesta.

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 potrošništva na visoki ravni, prepoznavna in privlačna ter primerna prostoru v središču mesta.

- Ponudnik svoje dosedanje izkušnje 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 predmeta tega javnega zbiranja ponudb ne bo smel oddati v podnajem.
- Najemnik mora sam poskrbeti za priklop na električno energijo.



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

- Najemnik mora skrbeti za red in čistočo v neposredni okolici objekta

## 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.: 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** Opis programa, ki bi potekal v poslovnem prostoru 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 izhodiščnih najemnin** po zahtevanem vzorcu, ki je priloga v razpisni dokumentaciji. Veljavnost garancije mora biti vsaj do **15. 9. 2021**.
- 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).
- 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 15. 9. 2021.



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

### **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.

V skladu z 6. in 7. odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSL-1), 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.

**Župan lahko kadarkoli ustavi začetni postopek oddaje do sklenitve pravnega posla brez vsakršne odškodninske odgovornosti.**

### **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 nadomestila za uporabo 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.
- 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 v posebnih pogojih najema.
- Najemnik bo dolžan plačevati najemnino do 25. v mesecu za tekoči mesec.



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

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

## 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 POSLOVNEGA PROSTORA – »naslov poslovnega prostora ter obvezno številko poslovnega prostora« - NE ODPIRAJ**". Na zadnji strani ovojnice mora biti **obvezno** naveden naziv in naslov ponudnika.

**Rok za oddajo ponudb je do vključno dne 15. 9. 2020 do 24.00 ure.**

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 **21. 9. 2020 do 13:00 ure.**

**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 **ponedeljek dne 21. 9. 2020 ob 13:00 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. V primeru, da se na dan odpiranja zaradi nepredvidenega razloga komisija ne more sestati, se določi nov datum odpiranja ponudb, ki bo objavljen na spletni strani MOL, in sicer pod objavo predmetnega javnega zbiranja ponudb.
4. 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.
5. 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 15. 9. 2021.



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

## VIII. JAVNA OBJAVA

Javna objava za javno zbiranje ponudb za oddajo v najem je objavljena na spletni strani Mestne občine Ljubljana, <http://www.ljubljana.si/si/mol/razpisi-razgrnitve-objave/> od dne 19. 8. 2020 do dne 15. 9. 2020.

## IX. INFORMACIJE

**Ogled nepremičnine je možen dne 27. 8. 2020, in sicer:**

- **Slovenska cesta 3 ob 10:00 uri**
- **Gornji trg 24 ob 10:45 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@ljubljana.si](mailto:miha.kastelic@ljubljana.si) ali po telefonu št. (01) 306-11-39.