



Mestna občina
Ljubljana

Mestna uprava
Oddelek za ravnanje z nepremičninami
Odsek za ravnanje s poslovnimi prostori
Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana
t: 01 306 11 95
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 (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) 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

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 7.2.2025 do dne 28.2.2025.

I. PREDMET ODDAJE

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

1. Predmet najema - naslov: Cesta 27. aprila 2A



Predmet oddaje je poslovni prostor št. P01 z ID znak 1725-1471-1 v velikosti **170,10** m² in predstavlja gostinski lokal in gostinski vrt v velikosti **140,11** m², ki stoji na parceli št. 2089/1, k.o. 1725 – Ajdovščina.

Poslovni prostor – gostinski lokal je v pritličju stavbe, z urejenimi sanitarijami za goste in za osebje. Ogrevanje poslovnega prostora je centralno ogrevanje na plin. Pred poslovnim prostorom – gostinskim lokalom je urejen in pokrit gostinski vrt.

Za poslovni prostor – gostinski lokal je izdelana energetska računska izkaznica št. 2015-222-201-12757.



Mestna občina
Ljubljana

Mestna uprava
Oddelek za ravnanje z nepremičninami
Odsek za ravnanje s poslovnimi prostori
Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana
t: 01 306 11 95
glavna.pisarna@ljubljana.si, www.ljubljana.si

2. OPREMA POSLOVNEGA PROSTORA – GOSTINSKEGA LOKALA:

Poslovni prostor – gostinski lokal se oddaja v najem brez opreme.

V poslovnem prostoru se nahaja oprema, ki ni v lasti Mestne občine Ljubljana in je last predhodnega najemnika. V primeru, da bo oprema izbranemu ponudniku ustrezala, se bo o odkupu opreme ločeno dogovarjal z lastnikom opreme. Oprema ni predmet tega postopka.

Mestna občina Ljubljana bo v primeru, da se izbrani ponudnik ne bo dogovoril o odkupu, opreme, predala izbranemu ponudniku poslovni prostor – gostinski lokal prazen brez opreme.

3. PONUDBENA CENA - NAJEMNINA:

Najnižja ponudbena cena- najemnina za poslovni prostor – gostinski lokal št. P01 površine 170,10 m² in pripadajoči gostinski vrt v velikosti 140,11 m² znaša **2.776,40 EUR** mesečno brez DDV. Uspeli 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 gostinsko ponudbo, ki izhaja iz specifičnih značilnosti prostora namenjenega druženju ob kavi, z dodatno ponudbo, ambientom, urejenostjo prostora in vrta, kvalitetno strežbo, itd...

Najemnina za poslovni prostor se mesečno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji in ne vsebuje davka, ki ga plačuje najemnik v skladu z veljavno zakonodajo.

4. 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, oz. najkvalitetnejša gostinska ponudba. Razmerje med kriterijema je 50% za višino ponujene najemnine in 50% za program, oz. najkvalitetnejšo gostinsko ponudbo, ki se bo izvajal v poslovnem prostoru – gostinskem lokalu.

Komisija oceni program po sledečih kriterijih, in sicer:

- vsebina ponudbe, ki se bo izvajala v gostinskem lokalu (0-50 točk);
- ciljna skupina uporabnikov lokala (0-50 točk);
- popestritev mesta oz. parka Tivoli (0-50 točk).

Seštevek točk kriterijev se deli z 3 s katerim se dobi povprečno število doseženih točk. Najvišje možno število doseženih točk je 50.

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.

- Poslovni prostor je najemnik dolžan usposobiti za obratovanje z lastnimi sredstvi najkasneje v treh mesecih po primopredaji ključev. Najemnik mora začeti z



Mestna občina
Ljubljana

Mestna uprava
Oddelek za ravnanje z nepremičninami
Odsek za ravnanje s poslovnimi prostori
Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana
t: 01 306 11 95
glavna.pisarna@ljubljana.si, www.ljubljana.si

opravljanjem dejavnosti najkasneje v treh mesecih od dneva prevzema poslovnega prostora. Najemnik je oproščen plačevanja najemnine do pričetka opravljanja dejavnosti v poslovnem prostoru, vendar največ za dobo treh mesecev od zapisniškega prevzema ključev poslovnega prostora. Najemnik se zavezuje da bo pridobil vsa dovoljenja, ki so po veljavni zakonodaji potrebna, za opravljanje dejavnosti, ki jo bo opravljal v poslovnem prostoru.

- Najemna pogodba bo podpisana v notarskem zapisu. Notar bo dodal še določbe o neposredni izvršljivosti. Stroške notarskega zapisa krije najemnik.
- Gostinska oprema v poslovnem prostoru ni last Mestne občine Ljubljana in ni predmet javnega zbiranje ponudb.
- Gostinska in programska ponudba mora biti z vidika kulture na visoki ravni, prepoznavna in privlačna ter primerna odprtemu prostoru ter urbanemu okolju.
- Ponudnik mora imeti izkušnje v gostinstvu, ki jih 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 bo moral skrbeti za red in čistočo v neposredni okolici gostinskega prostora in vrta.
- Toaletni prostori morajo biti dostopni tudi za obiskovalce parka Tivoli.
- Gostinski prostor in vrt mora biti dostopen tudi za invalide na vozičkih ter otroške vozičke.
- Izbrani ponudnik predmeta tega javnega zbiranja ponudb ne bo smel oddati v podnajem.

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.: 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. 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



Mestna občina
Ljubljana

Mestna uprava
Oddelek za ravnanje z nepremičninami
Odsek za ravnanje s poslovnimi prostori
Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana
t: 01 306 11 95
glavna.pisarna@ljubljana.si, www.ljubljana.si

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 **28.2.2026**.
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 **28.2.2026**.

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 (ZSPDSLS-1), (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) pri javnem zbiranju ponudb kot ponudnik ne morejo sodelovati cenilec



Mestna občina
Ljubljana

Mestna uprava
Oddelek za ravnanje z nepremičninami
Odsek za ravnanje s poslovnimi prostori
Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana
t: 01 306 11 95
glavna.pisarna@ljubljana.si, www.ljubljana.si

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.
- 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 28.2.2025 do 24:00 ure.



Mestna občina
Ljubljana

Mestna uprava
Oddelek za ravnanje z nepremičninami
Odsek za ravnanje s poslovnimi prostori
Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana
t: 01 306 11 95
glavna.pisarna@ljubljana.si, www.ljubljana.si

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**), lahko ponudbo dopolni do odpiranja ponudb, in sicer do dne **6.3.2025 do 12:00 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 **četrtek, dne 6.3.2025 s pričetkom ob 14:00 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 28.2.2026.

VIII. INFORMACIJE

Ogled nepremičnine bo možen

- v **četrtek dne 13.2.2025 ob 10:30 uri in**
- v **četrtek dne 20.2.2025 ob 10:30 uri.**

Vsa dodatna pojasnila z zvezi z oddajo v najem dobite na Odseku za razpolaganje z nepremičninami, Referat za upravljanje in ravnanje s poslovnimi prostori, Adamič–Lundrovo nabrežje 2, Ljubljana (g. Miha Kastelic) v času uradnih ur (ponedeljek 8:30-13:00, sreda 8:30-12:00 in 13:00-17:00 ure ter petek 8:30-12:00 ure), po e-pošti miha.kastelic@ljubljana.si ali po telefonu št. (01) 306-11-39.