

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 prostori, 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

Prostor se oddaja za opravljanje gostinske dejavnosti in predstavlja po ZVKDS-1 stavbno kulturno dediščino in zanj EI v skladu z 334. členom, EZ-1 ni potrebna.

II. PONUDBENA CENA – NAJEMNINA:

Najnižja ponudbena izhodiščna cena - najemnina za poslovni prostor v skupni izmeri 325,50 m² znaša:

- **6.575,10 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 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 ocenjevanega ponudnika v €/mesec

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

Kriterij B: program

Ponudnik mora program pripraviti na način, da bo iz njega razvidno:

1. Kratka predstavitev dosedanje dejavnosti ponudnika (reference, dosežki, nagrade...) (do 10 točk);
2. Predlog delovanja in ponudbe kavarne, ki mora upoštevati naslednja kriterije in dejstva (do 15 točk):
 - a. Ponudba v kavarni naj bo značilno kavarniška (večji poudarek na različnih vrstah sveže pripravljene kav, raznovrstnih zajtrkih, brezalkoholnih in alkoholnih napitkov, toplih in hladnih napitkih, ponudbi izbranih toplih in hladnih prigrizkov, sladica in porcijskih sladoledih);
 - b. Ponudba dnevnega časopisja in revij;
 - c. Ponudba, prilagojena različnim prehranskim omejitvam (brezglutenska ponudba itd.);
 - d. Ponudba jedi za otroke (tortice, sendviči, minjoni...), saj je Ljubljanski grad močno vpet tudi v oblikovanje izobraževalnih vsebin.
3. Opis glasbene kulise (lahko tudi živa glasba) (do 10 točk);
4. Opis predloga sodelovanja kavarne v okviru projekta - Slovenija kot gastronomska destinacija Evrope 2021 (do 10 točk);
5. Opis koncepta delovanja kavarne, ki predstavlja središče družabnega dogajanja v Ljubljani (do 5 točk).

Ponudnik lahko pri navedenem kriteriju B prejme največ 50 točk. Strokovna komisija bo sestavljena iz petih članov, med drugimi bodo tudi strokovnjaki s področja gostinstva in turizma ter trženja gostinsko turistične dejavnosti in bo ocenjevala predloženi program. Največje število možnih točk je razvidno pri

posamezni postavki znotraj kriterija B. Ponudnik, ki svoji ponudbi ne bo predložil programa, prejme pri kriteriju B 0 točk.

Ponudnik mora pri pripravi programa upoštevati:

- a. poslanstvo Javnega zavoda Ljubljanski grad, da organizira in izvaja kulturne, umetniške, turistične in druge prireditve z namenom oblikovanja celovite kulturne in turistične ponudbe. Zavod trajno in nemoteno zagotavlja javne kulturne dobrine in storitve na vseh kulturnih področjih: 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 turistično informacijskega 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, ki ga letno obišče več kot milijon obiskovalcev (75% tujih in 25% domačih gostov);
- c. da se letno na Ljubljanskem gradu izvede več kot 600 dogodkov v lastni produkciji oz. v sodelovanju z drugimi partnerji, od katerih jih nekaj potrebuje tudi storitev cateringa;
- d. da je Ljubljanski grad unikatna lokacija za sklepanje zakonskih in partnerskih zvez;
- e. da so na Ljubljanskem gradu prisotni tudi drugi gostinski ponudniki, zato naj kavarna predstavlja vsebinsko dopolnitev ter ustrezen nivo storitve in ponudbe predvsem z vidika kavarniške ponudbe;
- f. 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 05.05.2021.

Naročnik ima pravico unovčiti bančno garancijo za resnost ponudbe, če ponudnik/najemnik:

- kadarkoli po oddaji ponudbe ponudbo umakne;
- 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;

- 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,
 - ne prične z opravljanjem dejavnosti v najetem poslovnem prostoru v roku, ki je določen v najemni pogodbi ali če kadarkoli v času trajanja najema preneha z opravljanjem dejavnosti za več kot 1 mesec;
 - 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.
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 poslovni prostor, ki ga najemajo.
5. Izjava o ponujeni višini mesečne najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne cene najemnine.
6. Izjavo ponudnika, da je seznanjen in da se strinja s pogoji in navedbami v javnem zbiranju ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem.
7. Izjavo o vezanosti na dano ponudbo do dne 05.05.2021.

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 ponudbo, 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 (ZSPDSLS-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 začetni 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 in stroške tekočega vzdrževanja, 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 gostinsko ponudbo, ki bo usklajena z reprezentativno lokacijo, namenom in ambientom Ljubljanskega gradu.
- Najemnik bo moral pri morebitnem preurejanju in opremljanju poslovnega prostora pridobiti soglasje najemodajalca.
- Najemnik bo moral izvajati program, ki ga predloži ob oddaji ponudbe po tem javnem zbiranju ponudb za oddajo poslovnega prostora.
- 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 prireditev 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 S POVRATNICO** 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 04.05.2020.

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 v roku 5 delovnih dni od dneva poziva.

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 05.05.2020 ob 14:00 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 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 veljavnosti ponudbe je 04.05.2021.

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 13.03.2020 do vključno dne 04.05.2020.

XIII. INFORMACIJE

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

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

Razpisna dokumentacija je sestavljena:

1. Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem
2. Vzorec garancije za resnost ponudbe
3. Ponudba za oddajo poslovnega prostora Grajska kavarna v najem na podlagi javnega zbiranja ponudb z dne 13.03.2020
4. Tloris poslovnega prostora
5. Osnutek najemne pogodbe za najem poslovnega prostora – Grajska kavarna.

Banka: _____

Kraj in datum: _____

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

GARANCIJA ZA RESNOST PONUDBE

Št.: _____

Na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem, objavljenega dne 13.03.2020 na spletni strani <https://www.ljubljanskigrad.si/sl/razpisi/> in na <https://www.ljubljana.si/sl/razpisi-razgrnitve-in-javne-objave/>, poslovni prostor Grajska kavarna 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 prekinitve najemnega razmerja;
3. ponudnik, v roku navedenem v javnem zbiranju ponudb, 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 za 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 vabilu za zbiranju ponudb za oddajo poslovnega prostora, 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 GRAJSKA KAVARNA V NAJEM
na podlagi javnega zbiranja ponudb z dne 13.03.2020

- 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 Grajska kavarna z dne 13.03.2020,
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 GRAJSKA KAVARNA V NAJEM na podlagi
javnega zbiranja ponudb z dne 13.03.2020

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

_____ EUR/mesec

Veljavnost ponudbe: do vključno 05.05.2021

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.