

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 RESTAVRACIJA V STOLPU STRELCEV V NAJEM**

### **I. PREDMET ODDAJE**

Predmet oddaje so poslovni prostori za opravljanje gostinske dejavnosti na Ljubljanskem gradu, na naslovu Grajska planota 1, 1000 Ljubljana, in sicer v traktu A Stolp strelcev, ki predstavlja v naravi tlorisno površino v izmeri 281,87 m<sup>2</sup>.

Površine v najemu:

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Gostilna – restavracija             | (91,27 m <sup>2</sup> ) |
| Kuhinja                             | (38,94 m <sup>2</sup> ) |
| Zgornja terasa                      | (42,00 m <sup>2</sup> ) |
| Servisni prostor in shramba nivo 1a | (11,56 m <sup>2</sup> ) |
| Sprejemnica s stopniščem            | (4,85 m <sup>2</sup> )  |
| Sanitarije predprostor              | (6,97 m <sup>2</sup> )  |
| WC moški                            | (7,60 m <sup>2</sup> )  |
| WC ženski                           | (7,20 m <sup>2</sup> )  |
| Garderoba najemnik                  | (10,70 m <sup>2</sup> ) |
| Skladišče najemnik                  | (22,00 m <sup>2</sup> ) |
| Skladišče hodnik                    | (11,00 m <sup>2</sup> ) |
| Hodnik                              | (27,78 m <sup>2</sup> ) |

**SKUPAJ:** 281,87 m<sup>2</sup>

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

Najnižja ponudbena izhodiščna cena - najemnina za poslovni prostor v skupni izmeri 281,87 m<sup>2</sup> znaša:

- **6.312,00 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.

### 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 - restavraciji.

Razmerje med kriteriji:

- 50% ali največ 50 točk za višino ponujene najemnine, merilo bo razmerje med ponujeno najemnino ocenjevanega 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 vseh pet kriterijev 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 ocenjevanega ponudnika v EUR/mesec

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

#### **Kriterij B: program**

1. Kratka predstavitev dosedanje gostinske dejavnosti ponudnika (reference, dosežki, nagrade...) (do 4 točke);
2. Koncept restavracije mora zasledovati naslednje kriterije (skupaj do 18 točk):
  - restavracija je na visoki ravni, tako imenovani »fine dining« (do 3 točke);
  - restavracijo upravlja vrhunski prvi kuharski mojster/mojstrica (chef), ki je:
    - a. prejemnik vsaj 4 kap po kriterijih mednarodnega gastronomskega vodnika Gault&Millau od začetka podeljevanja nagrad v Sloveniji (do 4 točke)
    - b. prejemnik mednarodno gastronomskega vodnika - Michelinovih zvezdic od začetka podeljevanje omenjenih nagrad v Sloveniji (do 4 točke)
    - c. član mednarodne mreže Chaîne des Rôtisseurs (do 4 točke);
  - gostinsko osebje mora biti strokovno usposobljeno, z znanjem slovenščine in drugih jezikov, poznavanjem zgodb o jedeh in pijačah ter protokolarnih pravil na najvišji ravni (do 3 točke).
3. Predlog ponudbe restavracije mora upoštevati naslednja dejstva (skupaj do 15 točk):

- a. jedi morajo odražati izvirno avtorstvo prvega kuharskega mojstra/mojstrice in so sodobno interpretirane (do 3 točke);
  - b. jedilnik se ravna po 4 letnih časih (do 3 točke);
  - c. v jedilniku morajo biti zastopane izbrane jedi z vrha Gastronomske piramide Slovenije in 24 gastronomskih regij ter pijače iz vseh treh vinorodnih dežel Slovenije (do 3 točke);
  - d. v jedilniku naj bodo zastopane tudi izbrane ljubljanske jedi, ki so prav tako sodobno interpretirane (do 3 točke);
  - e. jedilnik mora biti v pretežni meri sestavljen iz živil lokalnih dobaviteljev in dobaviteljskih verig (do 3 točke);
4. Opis predloga pet, osem in dvanajst - hodnega degustacijskega menija z ustrežno vinsko spremljavo (do 9 točk).
  5. Sestava jedilnikov mora upoštevati veljavno zakonodajo glede prehranskih omejitev (do 4 točke).

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 gostinsko turistične dejavnosti. Največje število možnih točk je razvidno pri posamezni postavki znotraj kriterija B. Ponudnik, ki svoji ponudbi ne bo predložil programa, prejme 0 točk pri kriteriju B.

Ponudnik mora pri pisanju programa upoštevati:

- a) poslanstvo Javnega zavoda Ljubljanski grad je, 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 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;
- c) da se letno na Ljubljanskem gradu izvede več kot 500 dogodkov v lastni produkciji oz. v sodelovanju z drugimi partnerji, od katerih je veliko tudi protokolarnih dogodkov;
- d) da so na Ljubljanskem gradu že prisotni drugi gostinski ponudniki, zato naj restavracija Strelec predstavlja najvišji nivo storitve in ponudbe;
- e) zakonodajo s področja gostinstva.

## **V. POGOJI ZA ODDAJO PONUDBE IN VSEBINA PONUDBE**

Zavezujoča ponudba mora vsebovati:

1. Dokazilo o strokovni usposobljenosti za opravljanje dejavnosti oziroma:
  - a. za s.p.: priglasitveni list;
  - b. za gospodarske družbe: izpisek iz sodnega registra, ki izkazuje zadnje stanje;
  - c. za društva: odločbo o vpisu v register društev;

- d. 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. 2022.
  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 razpisane izhodiščne 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 31. 10. 2022.
  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, prispеле po razpisnem roku in nepopolne ponudbe, bodo izločene ter se jih ne bo obravnavalo.

Če strokovna komisija med ponudniki, ki so pravočasno oddali popolno vlogo, prejme več najugodnejših ponudb, lahko:

- 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.

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, stroške tekočega vzdrževanja, in s tem povezane ostale stroške v skladu z razdelilnikom stroškov na m<sup>2</sup>, ki ga najemodajalec vsako leto spreminja 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 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 RESTAVRACIJA STRELEC -  
NE ODPIRAJ«.**

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

**Rok za oddajo ponudb je do vključno dne 19. 8. 2022.**

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 22. 8. 2022 ob 11:00 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 vezanosti na dano ponudbo je do 31.10.2022.

## **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 1. 7. 2022 do dne 19. 8. 2022.

### **XIII. INFORMACIJE**

Ogled nepremičnine bo možen po predhodni najavi na naslov Javni zavod Ljubljanski grad, Služba za tehnične zadeve e-naslov: [tehnicna.sluzba@ljubljanaskigrad.si](mailto:tehnicna.sluzba@ljubljanaskigrad.si)

Vsa dodatna pojasnila z zvezi z oddajo v najem dobite na Javnem zavodu Ljubljanski grad po e-pošti [tehnicna.sluzba@ljubljanaskigrad.si](mailto:tehnicna.sluzba@ljubljanaskigrad.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 restavracija Strelec na podlagi javnega zbiranja ponudb z dne 1. 7. 2022
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

Št.: \_\_\_\_\_

Na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem, objavljenega dne 1. 7. 2022 na spletni strani <https://www.ljubljanskigrad.si/sl/razpisi/> in na <https://www.ljubljana.si/sl/razpisi-razgrnitve-in-javne-objave/>, poslovni prostor na Ljubljanskem gradu, v izmeri 281,87 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, 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 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 RESTAVRACIJA STRELEC V NAJEM**  
na podlagi javnega zbiranja ponudb z dne 1. 7. 2022

- 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 1. 7. 2022,
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 RESTAVRACIJA STRELEC V  
NAJEM na podlagi javnega zbiranja ponudb z dne 1. 7. 2022**

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

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

Veljavnost ponudbe: do vključno 31. 10. 2022

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.