



Na podlagi 49. in 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLS-1, Ul. RS, št. 11/18 in nadaljnji), objavlja SNG Opera in balet Ljubljana, ki ga zastopa Staš Ravter, direktor,

## Javno zbiranje ponudb za oddajo v najem poslovnih prostorov v gostinske namene

Oznaka: JZPON 01/2024

Datum: 29.02.2024

Vsebina:

1. Splošno
2. Predmet javnega razpisa
3. Namembnost površin in posebni pogoji
4. Vsebinska izhodišča
5. Višina najemnine in čas trajanja najema
6. Sestavni deli ponudbene dokumentacije (pogoji za udeležbo)
7. Ponudba in merila za izbor ponudnika
8. Veljavnost ponudbe
9. Izločilni pogoji
10. Sklenitev pogodbe
11. Opozorila
12. Dokumenti, ki sestavljajo ponudbo

### 1. SPLOŠNO

Zbiralec vlog in najemodajalec razpisanih prostorov je v skladu s Sklepom o ustanovitvi javnega zavoda Slovensko narodno gledališče Opera in balet Ljubljana (UL RS št. 56/03 in nadaljnji) **javni zavod Slovensko narodno gledališče Opera in balet Ljubljana, Župančičeva 1, 1000 Ljubljana.**

Razpisani prostori se oddajajo za osnovni namen **opravljanja gostinske dejavnosti**, cilj pa je zagotovitev kakovostne in raznovrstne gostinske ponudbe v SNG Opera in balet Ljubljana za zaposlene, zunanje sodelavce, obiskovalce predstav in zunanje goste.

Razpisna dokumentacija je na voljo ves čas trajanja razpisa (od 01. 03. 2024 do 02. 04. 2024) na spletni strani [www.opera.si](http://www.opera.si) ali po predhodni najavi na naslovu Župančičeva 1, 1000 Ljubljana v pisarni poslovnega vodje programa v III. nadstropju .

Dodatne informacije oz. vprašanja lahko zastavite po elektronski pošti: [info@opera.si](mailto:info@opera.si)

## 2. PREDMET JAVNEGA RAZPISA

Predmet tega javnega razpisa je oddaja poslovnih prostorov v najem za opravljanje gostinskih storitev v SNG Opera in balet Ljubljana, v stavbi številka 1725-46, in sicer del dela št. 1 v izmeri 175 m<sup>2</sup>, na naslovu Župančičeva ulica 1, Ljubljana, ki leži na zemljišču parcela 2875/1, k.o. 1725 Ajdovščina, po priloženi skici, ki obsega:

Gostinski lokal v pritličju SNG Opera in balet Ljubljana v izmeri 175 m<sup>2</sup> površine, ki je razdeljen na naslednje prostore:

- jedilnica: 101 m<sup>2</sup>
- šank: 25 m<sup>2</sup>,
- sanitarije: 19 m<sup>2</sup>,
- kuhinja: 16 m<sup>2</sup>,
- shramba: 11,5 m<sup>2</sup>,
- sanitarije za osebje: 1,8 m<sup>2</sup>.

Priložena skica prostorov z označenimi prostori v rdeči barvi.

## 3. NAMEBNOST POVRŠIN, KI SO PREDMET JAVNEGA RAZPISA

- Prostori, ki so predmet oddaje tega javnega razpisa, se uporabljajo izključno za gostinsko dejavnost ter zagotavljanje povezav med razpisanimi prostori.
- Izbrani ponudnik se obvezuje, da bo v obdobju trajanja najemnega razmerja pri opravljanju svoje dejavnosti odjemalcem svojih storitev nudil kakovostno in raznovrstno ponudbo gostinskih storitev, ki bo usklajena z lokacijo, namenom in ambientom SNG Opera in balet Ljubljana.

### 3.A. POSEBNI POGOJI

- Izbrani ponudnik bo moral upoštevati pravila hišnega reda SNG Opera in balet Ljubljana.
- Izbrani ponudnik se bo moral prilagajati vsebinskemu programu SNG Opera in balet Ljubljana. V ta namen bo izvajana redna koordinacija med najemnikom lokala in pristojno osebo SNG Opera in balet Ljubljana, v okviru katere bo dogovorjen vsebinski, prostorski, zvočni in svetlobni načrt delovanja lokalov;
- Izbrani ponudnik bo lahko spreminjal ali dodajal gostinsko in drugo opremo le po predhodnem dogovoru in s soglasjem pristojne osebe najemodajalca;
- Obratovalni čas prostorov mora biti v celoti podrejen potrebam najemodajalca, t.j. najmanj znotraj delovanja SNG Opera in balet Ljubljana oziroma predvidoma vsak dan med 7.00 in 23:00 uro. Podrobnejši delovni čas bo dogovorjen s pogodbo. Morebitna odstopanja obratovalnega časa so možna po predhodnem soglasju z najemodajalcem.
- Elementi morebitne dodatne opreme prostorov in morebitne naprave, ki jih bo najemnik uporabljal za obratovanje gostinskih programov in gostinskih objektov, morajo zadoščati vsem zakonskim predpisom za obratovanje gostinske dejavnosti ter sanitarno-tehničnim pogojem.
- Prostori se oddajo po sistemu videno – najeto;
- Vsako podjetje se lahko prijavi le z eno ponudbo. V primeru lastniških povezav podjetij velja pravilo, da se na razpis ne sme prijaviti podjetje, v katerem ima več kot 20 % lastniški delež oseba (pravna ali fizična), ki je (so)lastnik drugega podjetja, ki je oddalo ponudbo na ta razpis.
- Ponudnik mora imeti tudi izkušnje s pripravo tople hrane,
- Večina stavbe SNG Opera in balet Ljubljana je varovana v skladu s pravili o varovanju slovenske kulturne dediščine, kar bo moral najemnik upoštevati.



#### 4. VSEBINSKA IZHODIŠČA

##### Izhodišče:

Gostinski lokal v pritličju (175 m<sup>2</sup>):

Gostinski lokal in vsi spremljajoči prostori so v celoti opremljeni s sodobno in namensko gostinsko opremo. Leto opreme prostorov je 2012. Gostinski lokal je namenjen zaposlenim v SNG Opera in balet Ljubljana (trenutno 285 zaposlenih), zunanjim sodelavcem, ki opravljajo avtorska in druga dela v SNG Opera in balet Ljubljana, obiskovalcem predstav in zunanjim gostom. Najemnik bo moral nuditi prehrano za zaposlene in zunanje sodelavce ter obiskovalce v obliki toplih obrokov in sicer najmanj tri različne vrste toplih obrokov (menijev) vsak dan od vključno ponedeljka do vključno petka od katerih mora biti ena vegetarijanska ter po predhodnem naročilu najemodajalca tudi v soboto za zaposlene in zunanje sodelavce dva topla obroka (menija) mesni in vegetarijanski. Pod pojem tople obroke se ne smatra tople sendvič, pica in podobno. Poudarek bo tudi na cenovni dostopnosti ponudbe, ki jo bo moral najemnik uskladiti z najemodajalcem.

##### Ponudba:

Gostinski lokal v pritličju (175 m<sup>2</sup>):

Hrana: Predvidena je ponudba toplih obrokov, kot je navedeno v prejšnjem odstavku in enostavnejših jedi, npr. sendvičev, obloženih kruhkov, sladkega peciva, ipd. Možna je tudi ponudba enostavnih solat in sladoleda.

Pijače, napitki: ponudba čim širšega izbora toplih in hladnih napitkov, brezalkoholnih pijač, sadnih sokov, vina in piva ter žgane pijače.

Predvidena je strežba pri mizah in odnašanje prigrizkov s pladnji do miz. Strežno osebje mora biti primerno oblečeno (dolge elegantne hlače ali krila in srajca ali polo majica).

V primeru da najemnik ne bo izpolnjeval obveznosti na zgoraj opisani način, bo za vsako kršitev dolžan plačati 100 EUR pogodbene kazni za vsak dan kršitve.

#### 5. VIŠINA NAJEMNINE IN ČAS TRAJANJA NAJEMA

Najemna pogodba in z njo najemno razmerje se sklepa za določen čas, za dobo 5 let od dneva podpisa najemne pogodbe. Predviden začetek najemnega razmerja je 09. 01. 2024. Pogodba bo sklenjena z odpovednim rokom treh mesecev, pri čemer najemodajalcu ni potrebno navesti odpovednih razlogov. Najemnina bo določena na podlagi ponudbe najugodnejšega ponudnika, ki bo izbran na tem javnem razpisu. Ponujenih pogojev iz ponudbe kasneje ni mogoče v nobenem primeru več spreminjati. Izhodiščna najemnina za gostinski lokal skupaj znaša **1.000,00 EUR mesečno**.

Najemnik bo moral poleg najemnine plačevati še pavšalne obratovalne stroške v višini **450,00 EUR mesečno**, ki obsegajo: stroške vodarine in kanalščine, odlaganja in odvoza odpadkov, ogrevanja, dnevnega čiščenja, varovanja in morebitne druge obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oz. stroške drugih javnih dajatev (npr. davek na nepremičnine), stroške zavarovanj.

Strošek elektrike porabnikov v kuhinji bo najemnik plačeval glede na porabo, ki se vsak mesec odčita na števcu gostinskega lokala in po ceni električne energije, ki jo najemodajalec plačuje svojemu dobavitelju elektrike.

Zavarovalne police v zvezi s prostori, ki so predmet te pogodbe in jih sklepa najemnik, se morajo vinkulirati v korist države.

V navedene zneske ni vključen DDV. Najemnina se bo obračunavala vnaprej, z rokom plačila na zadnji dan v mesecu za prihodnji mesec. Obratovalne stroške bo najemodajalec najemniku zaračunal hkrati z najemnino.

V juliju in avgustu se zaradi zmanjšane obiska gostov plačuje ¼ pogodbene višine najemnine in pavšalnih obratovalnih stroškov, elekrika pa se plačuje po porabi.

## 6. SESTAVNI DELI PONUDBENE DOKUMENTACIJE

### (POGOJI ZA UDELEŽBO)

Ponudba se bo štela za popolno, če bo ponudnik predložil vse zahtevane dokumente v predpisani obliki in vrstnem redu.

Ponudnik mora oddati v ponudbeni dokumentaciji izpolnjene dokumente, ki so lahko tudi fotokopije (v primeru, da bo naročnik naknadno zahteval originalno dokazilo, ga mora ponudnik prinesiti v vpogled), pri čemer se za izhodišče določitve starosti dokumentov upošteva rok za odpiranje ponudb:

- Registracijo podjetja ali redni izpis iz sodnega registra za dejavnost (katere predmet je razpis), oz. prigrasitveni list (za s.p.) ki ni starejša od 15 dni pred rokom za oddajo ponudb, iz katere izhaja, da je ponudnik registriran za opravljanje gostinske dejavnosti;
- Potrdilo da nobenega od transakcijskih računov ni imeli blokiranega v zadnjih **6 (šestih) mesecih** pred datumom objave tega javnega razpisa;
- Potrdilo, da je prijavitelj poravnal davke, prispevke in druge obvezne dajatve, določene z zakonom, ki ga izda pristojni davčni organ in ni starejši od 15 dni pred rokom za oddajo ponudb;
- Potrdilo o udeležbi na ogledu.

**Poleg naštetega je obvezen ogled lokacije oziroma gostinskega lokala. Ogled bo 12. 3. 2024 ob 12.00 in 19. 3. 2024 ob 12.00 v prostorih, ki se oddajajo, na Župančičevi 1 v Ljubljani po predhodni najavi na [info@opera.si](mailto:info@opera.si).**

**Brez potrdila o udeležbi na ogledu, ki ga bo vsak potencialni ponudnik prejel na ogledu, bo prijava zavržena.**

Najemnik ni upravičen do povrnitve kakršnih koli vlaganj v poslovne prostore, ki so predmet tega razpisa in ne more na tej podlagi pridobiti nikakršnih pravic.

### 6. A IZPOLNJENA, PODPISANA IN ŽIGOSANA IZJAVA

Ponudnik mora oddati v ponudbeni dokumentaciji izpolnjeno, podpisano in žigosano izjavo, s katero zagotavlja, pod kazensko in materialno odgovornostjo, da (obrazec 3):

- sprejema vse pogoje razpisne dokumentacije in da ni posredoval zavajajočih podatkov,
- je registriran in strokovno usposobljen za opravljanje gostinske/kavarniške dejavnosti;
- je finančno stabilen, da ima izkušnje in zaposlene, ki so sposobni izvesti pogodbene zahteve;
- ima delavci, ki bodo delali v kavarni, predpisano izobrazbo/kvalifikacijo in izpolnjujejo vse druge pogoje za delo v gostinstvu,;
- ni v postopku prisilne poravnave, stečajnem postopku ali likvidacijskem postopku,
- ni prenehal poslovati na podlagi sodne in druge prisilne odločbe,
- ima poravnane poslovne obveznosti,
- zakon podjetju ne prepoveduje sklenitve pogodbe,
- mu v zadnjih petih letih pred objavo razpisa ni bila izdana pravnomočna odločba za kaznivo dejanje, ki je povezano z njegovim poslovanjem ali izdana pravnomočna sodna ali upravna odločba, s katero mu je prepovedano opravljanje dejavnosti, ki je predmet razpisa;
- je popolnoma seznanjen s stanjem prostorov, ki so predmet oddaje v najem;
- je ponudba veljavna še 45 dni od dneva javnega odpiranja ponudb;



- ni noben od (so)lastnikov podjetja, ki oddaja ponudbo obenem tudi več kot 20 % (so)lastnik drugega podjetja, ki bo oddalo prijavo na ta razpis;
- ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena ZSPDSLS-1, v skladu s katerim se za povezano osebo štejejo:
  - fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
  - fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
  - pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
  - druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.
- sprejema vse pogoje in zahteve iz te razpisne dokumentacije za oddajo gostinskega lokala SNG Opera in balet Ljubljana, vključno z določili predloženega vzorca najemne pogodbe;
- so njegove izjave in podatki, ki so podani v ponudbeni dokumentaciji, resnični, in da fotokopije priloženih listin ustrezajo originalu. Za podane podatke, njihovo resničnost in ustreznost fotokopij prevzema popolno odgovornost;
- soglaša, da organizator postopka/najemodajalec pri pristojnih institucijah po potrebi preveri točnost vseh naših navedb kot tudi predloženih podatkov oziroma listin in ga s podpisom te listino za poizvedbo izrecno pooblašča.

## 6. B MERILA ZA IZBOR IN REFERENCE

Najemnik bo izbran na podlagi dveh meril, **višine ponujene mesečne najemnine in referenc**. Podrobneje bodo merila točkovana po naslednjih kriterijih:

Najemnina:

Višina mesečne najemnine se lahko ovrednoti z **največ 80 točkami**.

Obrazložitev; Najvišja ponujena mesečna najemnina se ovrednoti s 80 točkami. Nižjim ponujenim najemninam se izračuna odstotek, za katerega najvišja najemnina presega njihovo ponudbo in se jim za enak odstotek zniža število točk, ki jih je prejela najvišja ponujena najemnina.

Naročnik si pridržuje pravico opraviti s ponudniki pogajanja glede ponujene višine mesečne najemnine za najem prostorov. Po izvedbi pogajanj se ponujene najemnine ovrednotijo s točkami.

Reference:

Ponudnik mora kot pogoj predložiti vsaj eno ustrezno referenco in izpolniti referenčno listo o opravljanju gostinske dejavnosti kot najemnik (Obrazec 2). Priznajo se samo reference s področja razpisane gostinske dejavnosti. Štejejo samo reference pridobljene v zadnjih sedmih letih, šteto od 01. 01. 2016 dalje in ki jih ponudnik izvaja najmanj tri leta pred datumom objave tega javnega razpisa. Reference morajo biti potrjene s strani najemodajalca. Iz referenc mora jasno izhajati, da ima ponudnik izkušnje tudi s pripravo tople hrane, sicer bodo reference označene z 0 točkami.

Reference so točkovane lahko z **največ 20 točkami**.

Reference bodo točkovane po naslednjih kriterijih; Vsaka referenca, ki jo ponudnik izvaja najmanj tri leta pred datumom objave tega javnega razpisa, se ovrednoti s 5 točkami. Če se ta referenca izvaja v kulturnih institucijah, se ovrednoti z 10 točkami. Ponudnik lahko navede več referenc, točke pa je

5

SNG Opera in balet Ljubljana

Župančičeva 1, 1000 Ljubljana, Slovenija

T: +386 1 24 15 900, F: +386 1 24 11 735, E: info@opera.si, www.opera.si

mogoče pridobiti največ za toliko referenc, da se doseže 20 točk. Vsaka referenca mora biti potrjena s strani najemodajalca.

Vsak ponudnik se glede na pridobljene reference in predstavljen program iz tega razpisa tudi dodatno analizira. V SNG Opera in balet bo oblikovana komisija, ki bo ocenila ustreznost reference ponudnikov.

V primeru, da bo po seštevku točk enakovredno ponudbo za najem prostorov poslalo več ponudnikov, ki bodo izpolnjevali pogoje, bo naročnik:

- pozval vse ponudnike k oddaji nove ponudbe ali
- opravil z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja ali
- opravil med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo.

## 6. C VARŠČINA

Ponudbi je potrebno predložiti potrdilo o vplačani varščini v višini 2.000,00 EUR, ki jo ponudniki nakažejo na TRR SNG Opera in balet Ljubljana št. SI56 011006030356173, odprt pri Upravi za javna plačila. Varščina bo po končanem javnem zbiranju ponudb vrnjena tistim ponudnikom, ki v postopku javnega zbiranja ponudb ne bodo uspešni oz. izbrani, takoj najkasneje pa v roku 8 dni po sklenitvi pogodbe z izbranim ponudnikom. Izbranemu ponudniku pa bo varščina vrnjena najkasneje pa v roku 8 dni po plačilu prve najemnine in stroškov po najemni pogodbi, sicer lahko najemodajalec za poplačilo najemnine in stroškov zadrži vplačano varščino.

Najemodajalec bo zadržal varščino, če bo:

- ponudnik umaknil ali spremenil ponudbo po poteku roka za oddajo ponudb v času njene veljavnosti ali
- če ponudnik ne bo sklenil najemne pogodbe ali je ne bo podpisal v skladu z razpisnimi pogoji.

## 7. PONUDBA

### A. OBLIKA PONUDBE

Ponudnik mora oddati 1 izvod ponudbene dokumentacije skladno z navodili razpisne dokumentacije. V izvodu morajo biti dodana samo originalna dokazila oziroma fotokopije, kjer je to dovoljeno.

Ponudba se sestavi tako, da ponudnik vpiše zahtevane podatke v obrazce, ki so sestavni del razpisne dokumentacije oz. njenih posameznih delov. Ponudbena dokumentacija mora po vsebini in obliki slediti razpisni dokumentaciji.

Ponudba mora biti podana na obrazcih iz prilog razpisne dokumentacije. Vse priloge morajo biti izpolnjene, podpisane in žigosane s strani ponudnika. **Ponudbe, ki tudi po pozivu na dopolnitev ne bodo pravilno izpolnjene, podpisane in žigosane, bodo zavržene.**

Zahtevano je:

- da so vsi dokumenti, predloženi v ponudbi, zvezani z vrvico v celoto ali zapečateni tako, da posameznih listov oziroma prilog ni možno naknadno vložiti, odstraniti ali zamenjati brez vidne poškodbe listov oz. pečata ter
- da ponudnik predloži ponudbo v zapečateni ali zaprti ovojnici tako, da je na odpiranju možno preveriti, da je zaprta tako, kot je bila predana. Na ovojnici mora na prednji strani navedeno: **NE ODPIRAJ - Javni razpis – oddaja poslovnih prostorov v najem za opravljanje gostinskih storitev v SNG Opera in balet Ljubljana**, na zadnji strani pa mora biti naveden celoten naziv firme in naslov pošiljatelja.



**V kolikor ponudba ne bo predložena skladno z zgornjima zahtevama, bo zavržena brez pozivanja na dopolnitev.**

## **B. ROK ZA ODDAJO PONUDBE**

Ponudba mora biti oddana v tajništvu SNG Opera in balet Ljubljana (3. nadstropje) oz. prispeti na naslov SNG Opera in balet Ljubljana najkasneje do **02. 04. 2024 do 10.00 ure**, ne glede na oddajo ponudbe po pošti. Javno odpiranje ponudb bo **02. 04. 2024 ob 12.00 uri** v prostorih najemodajalca na Župančičevi 1 v Ljubljani v sejni sobi v 3. nadstropju.

## **C. DRUGO**

Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru udeležbe na javnem odpiranju izkazati s pooblastilom ponudnika.

Pravočasno prispele ponudbe bo obravnavala komisija, imenovana v SNG Opera in balet, ki bo vse ponudnike obvestila o izboru oziroma nadaljevanju postopka.

Komisija lahko v skladu z osmim odstavkom 51. člena ZSPDSLS-1 opravi s ponudniki dodatna pogajanja za dosego ugodnejše ponudbe.

Če je med prejetimi ponodbami več najugodnejših ponudb, bo komisija ali pozvala vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe, ali pa opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja.

Ponudbe, ki bodo nižje od izhodiščne cene, navedene v tej dokumentaciji, ali ki bodo prispele po roku, določenem za oddajo, bodo izločene. Ponudbe, ki bodo prispele po roku, določenem za oddajo, bodo neodprte vrnjene pošiljatelju. Izbran bo ponudnik, ki bo izpolnjeval vse pogoje in dosegel najvišje število točk po merilih.

Najemodajalec si pridružuje pravico, da brez kakršne koli odškodninske odgovornosti do ponudnikov do sklenitve najemne pogodbe prekine oziroma ustavi postopek zbiranja ponudb oziroma ne izbere nobene ponudbe, ne da bi za to navedel razloge oz. iz razloga, da ustanovitelj ne poda soglasja k sklenitvi najemne pogodbe. Najemodajalec lahko po lastni presoji sklene, da se postopek zbiranja ponudb ponovi, lahko tudi pod spremenjenimi pogoji.

## **8. VELJAVNOST PONUDBE**

Ponudba mora veljati najmanj 45 dni od roka za odpiranje ponudb. Ponudba, ki velja krajši čas, bo izločena iz nadaljnjega postopka. O izbiri najugodnejšega ponudnika bodo ponudniki pisno obveščeni.

## **9. IZLOČILNI POGOJI**

Izločilni pogoji so:

1. če je imel ponudnik v zadnjih 6 (šestih) mesecih pred datumom objave tega razpisa blokiran svoj transakcijski račun,
2. če je imel ponudnik neporavnane davke, prispevke in druge obvezne dajatve, določene z zakonom, na podlagi potrdila ki ga izda pristojni finančni organ in ni starejši od 15 dni pred rokom za oddajo ponudb;
3. če ponudnik ni predložil potrdila o udeležbi na ogledu.
4. če ponudba ne bo predložena skladno z zahtevami iz 7.A. točke tega razpisa,
5. če ponudnik nima vsaj ene potrjene ustrezne reference, ki jo izvaja najmanj tri leta pred datumom objave tega javnega razpisa,
6. če ponudnik ni vplačal varščine v višini 2.000,00 EUR,
7. če ni izpolnil drugih zahtev tega javnega razpisa.

## 10. SKLENITEV POGODBE

V 15 dneh po prejemu obvestila o izbiri najugodnejšega ponudnika mora le-ta pristopiti k podpisu najemne pogodbe. V primeru, da tega ne stori, bo to pomenilo, da je odstopil od pogodbe in najemodajalec obdrži varščino. V tem primeru bo najemnik sklenil pogodbo z drugim najugodnejšim ponudnikom ali ponovil javno zbiranje ponudb.

## 11. OPOZORILA

- V času razpisa naročnik in ponudnik ne smeta pričenjati in izvajati dejanj, ki bi v naprej določila izbor določene ponudbe.
- V času od izbire ponudbe do pričetka veljavnosti pogodbe, naročnik in ponudnik ne smeta pričenjati dejanj, ki bi lahko povzročila, da pogodba ne bi pričela veljati ali ne bi bila izpolnjena.
- Naročnik si pridržuje pravico, da ne izbere nobenega ponudnika in da izvede ponovni javni razpis.

## 12. DOKUMENTI, KI SESTAVLJAJO PONUDBO

- podatki o ponudniku (obrazec 1)
- izpolnjen obrazec z referencami ponudnika (obrazec 2)
- izpolnjen obrazec potrdilo reference najemodajalca (obrazec 2/2)
- izpolnjen obrazec Izjave ponudnika (obrazec 3)
- dokazila glede registracije za opravljanje gostinske dejavnosti (obrazec 4),
- potrdilo finančnega urada o plačanih davkih in prispevkih (obrazec 5),
- potrdilo banke, da ponudnik v zadnjih 6 mesecih ni imel blokade bančnih računov; če ima ponudnik več računov, za vsak račun posebej (obrazec 6),
- potrdilo o udeležbi na ogledu (obrazec 7),
- izpolnjen, parafiran in z žigom opremljen vzorec najemne pogodbe (obrazec 8),
- potrdilo o vplačani varščini (predloži ponudnik)
- parafirana 1 x skica prostorov z označenimi prostori v rdeči barvi.

Ponudba mora vsebovati vsa zahtevana poglavja z obrazci in prilogami, izpolnjenimi v skladu z zahtevami ter zloženimi po zgoraj navedenem vrstnem redu.

Staš Ravter, direktor

Žig





**PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV V GOSTINSKE NAMENE V SNG OPERA IN  
BALET LJUBLJANA**

Na podlagi objavljenega javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem poslovnih prostorov v gostinske namene na naslovu SNG Opera in balet Ljubljana, Župančičeva 1, Ljubljana (objava v Uradnem listu RS in na spletni strani SNG Opera in balet, www.opera.si) dajemo naslednjo ponudbo:

**1. Podatki o ponudniku:**

Firma oziroma ime:

Sedež:

Elektronski naslov:

Zakoniti zastopnik:

Matična številka:

ID številka za DDV:

Številka transakcijskega računa:

VI. št. sodnega registra (odločbe):

Statusna organiziranost (d.d., d.o.o., s.p.):

Kontaktna oseba:

2. Veljavnost ponudbe je 45 dni od roka za oddajo ponudb.

3. Ponujena višina najemnine za najem gostinskih lokalov SNG Opera in balet Ljubljana (brez DDV):  
\_\_\_\_\_ EUR/mesec.

- Prilagamo seznam referenc pri opravljanju gostinske dejavnosti – obrazec 2 in potrdilo reference najemodajalca - obrazec 2/2 (obvezni prilogi),

Druge obvezne priloge:

- izpolnjen obrazec Izjave ponudnika (obrazec 3),
- dokazila glede registracije za opravljanje gostinske dejavnosti (obrazec 4),
- potrdilo davčnega urada o plačanih davkih in prispevkih (obrazec 5),
- potrdilo banke, da ponudnik v zadnjih 6 mesecih ni imel blokade bančnih računov; če ima ponudnik več računov, za vsak račun posebej (obrazec 6),
- potrdilo o udeležbi na ogledu (obrazec 7),
- izpolnjen, parafiran in z žigom opremljen vzorec najemne pogodbe (obrazec 8),
- potrdilo o vplačani varščini (predloži ponudnik)

Kraj:

Odgovorna oseba:

Datum:

Podpis:

/žig/

PONUĐNIK: \_\_\_\_\_

**I. REFERENCE PONUĐNIKA V ZADNJIH SEDMIH LETIH šteto od 01. 01. 2016 dalje**

Z referencami so mišljene ponudnikove izkušnje pri izvajanju gostinske dejavnosti v zadnjih sedmih letih, šteto od 01. 01. 2016 dalje in ki jih ponudnik izvaja najmanj tri leta pred datumom objave tega javnega razpisa.

Reference morajo biti opisane in ustrezno dokumentirane s potrdilom najemodajalca prostorov. Iz opisa referenc mora izhajati, da ima ponudnik izkušnje tudi s pripravo tople hrane.

Naziv najemodajalca	Obdobje najema od – do	Opis (kje se nahaja, vrsta gostinske ponudbe, priprava tople hrane)
1.		
2.		
3.		

**II. REFERENCE PONUĐNIKA V ZADNJIH SEDMIH LETIH V KULTURNIH INSTITUCIJAH šteto od 01. 01. 2016 dalje**

Opis referenc je enak kot pri točki I. tega obrazca

Naziv najemodajalca	Obdobje najema od – do	Opis (kje se nahaja, vrsta gostinske ponudbe, priprava tople hrane)
1.		
2.		
3.		

Kraj:

Odgovorna oseba:

Datum:

Podpis:

/žig/



Opomba: Ponudnik lahko reference dodatno opiše na posebnih listih, ki jih mora na koncu podpisati, žigosati in navesti datum ter priložiti temu obrazcu.

Obrazec 2/2

PONUĐNIK: \_\_\_\_\_

**POTRDILO REFERENCE NAJEMODAJALCA**

<b>Naziv najemodajalca:</b>	
<b>Naslov:</b>	
<b>Kontaktna oseba:</b>	
<b>Telefon:</b>	
<b>Elektronska pošta:</b>	
<b>Najemnik:</b>	
<b>Opis</b> (kje se nahaja, vrsta gostinske ponudbe):	
<b>Izkušnje s pripravo tople hrane:</b>	<b>DA / NE</b>
<b>Obdobje najema od – do</b>	

Kraj:

Odgovorna oseba najemodajalca:

Datum:

Podpis:

/žig/

Opomba: Obrazec se natisne za potrebno število potrdil.

**Obrazec 3**

**PONUĐNIK:** \_\_\_\_\_

**IZJAVA PONUĐNIKA (pod kazensko in materialno odgovornostjo)**

- Izjavljamo, da sprejemamo vse pogoje razpisne dokumentacije in da nismo posredovali zavajajočih podatkov;
- Izjavljamo, da smo registrirani in strokovno usposobljeni za opravljanje gostinske/kavarniške dejavnosti;
- Izjavljamo, da smo finančno stabilni, da imamo izkušnje in zaposlene, ki so sposobni izvesti pogodbene zahteve;
- Izjavljamo, da imajo delavci, ki bodo delali v kavarni, predpisano izobrazbo/kvalifikacijo in izpolnjujejo vse druge pogoje za delo v gostinstvu;
- Izjavljamo,
  - da nismo v postopku prisilne poravnave, stečajnem postopku ali likvidacijskem postopku,
  - da nismo prenehali poslovati na podlagi sodne in druge prisilne odločbe,
  - da imamo poravnane poslovne obveznosti;
- Izjavljamo, da zakon podjetju ne prepoveduje sklenitve pogodbe;
- Izjavljamo, da proti nam v zadnjih petih letih pred objavo razpisa ni bila izdana pravnomočna odločba za kaznivo dejanje, ki je povezano z našim poslovanjem ali izdana pravnomočna sodna ali upravna odločba, s katero nam je prepovedano opravljanje dejavnosti, ki je predmet razpisa;
- Izjavljamo, da smo popolnoma seznanjeni s stanjem prostorov, ki so predmet oddaje v najem;
- Izjavljamo, da naša ponudba velja še 45 dni od roka za oddajo ponudb;
- Izjavljamo, da ni noben od (so)lastnikov podjetja obenem tudi več kot 20 % (so)lastnik drugega podjetja, ki bo oddalo prijavo na ta razpis;
- Izjavljamo, da nismo povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena ZSPDLS-1, v skladu s katerim se za povezano osebo štejejo:
  - fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
  - fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
  - pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
  - druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.
- Sprejemamo vse pogoje in zahteve iz te razpisne dokumentacije za oddajo gostinskih lokalov SNG Opera in balet Ljubljana, vključno z določili predloženega vzorca najemne pogodbe;

12



- Izjavljamo, da so naše izjave in podatki, ki so podani v ponudbeni dokumentaciji, resnični, in da fotokopije priloženih listin ustrezajo originalu. Za podane podatke, njihovo resničnost in ustreznost fotokopij prevzemamo popolno odgovornost;
- Soglašamo, da organizator postopka/najemodajalec pri pristojnih institucijah po potrebi preveri točnost vseh naših navedb kot tudi predloženih podatkov oziroma listin in ga s podpisom te listino za poizvedbo izrecno pooblašča.

Kraj:

Odgovorna oseba:

Datum:

Podpis:

/žig/

**Obrazec 4**

**PONUĐNIK:** \_\_\_\_\_

Dokazila glede registracije za opravljanje gostinske dejavnosti ki ni starejši od 15 dni pred rokom za oddajo ponudb:

- za pravne osebe izpisek iz sodnega registra,
- za samostojne podjetnike obrtno dovoljenje oziroma priglasitveni list,

PONUĐNIK: \_\_\_\_\_

Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih (potrdilo finančnega urada, ki ni starejše od 15 dni pred rokom za oddajo ponudb).



PONUĐNIK: \_\_\_\_\_

**TRANSAKCIJSKI RAČUNI**

Transakcijske račune imamo pri naslednjih bankah:

	BANKA	ŠTEVILKA RAČUNA
1		
2		
3		
4		

Izjavljamo, da:

1. Pri drugih bankah nimamo nobenega transakcijskega računa.
2. Nobenega od transakcijskih računov nismo imeli blokiranega v zadnjih **6 (šestih) mesecih** pred datumom objave tega javnega razpisa, kar je razvidno iz originalnih bančnih potrdil v prilogi.

**Priloga:** BANČNA POTRDILA (pravne osebe in samostojni podjetniki predložijo potrdilo vsake banke, da račun ni blokiran najmanj 6 mesecev pred datumom objave tega razpisa.

Kraj:

Odgovorna oseba:

Datum:

Podpis:

Žig

PONUĐNIK: \_\_\_\_\_

**POTRDILO**

**O UDELEŽBI NA OGLEDU**

SNG Opera in balet Ljubljana kot organizator javnega zbiranja ponudb **p o t r j u j e**, da se je ponudnik:

\_\_\_\_\_

dne \_\_\_\_\_ udeležil ogleda poslovnih prostorov na Župančičevi 1 v Ljubljani v zvezi z javnim zbiranjem ponudb za **oddajo v najem poslovnih prostorov v gostinske namene**.

Datum: \_\_\_\_\_

Podpis odgovorne osebe

/žig/



**PONUĐNIK:** \_\_\_\_\_

Izpolnjena, podpisana in žigosana pogodba o najemu poslovnih prostorov v gostinske namene v SNG Opera in balet Ljubljana.

(Pogodba mora biti izpolnjena s podatki iz ponudbe ter na vsaki strani parafirana s strani pooblaščenice osebe za podpis pogodbe.)

*/V nadaljevanju/*

**Slovensko narodno gledališče Opera in balet Ljubljana**, Župančičeva 1, Ljubljana, matična številka: 5698359000, davčna številka: SI 48596604, ki ga zastopa direktor Staš Ravter (v nadaljevanju: najemodajalec ali SNG Opera in balet),

in

\_\_\_\_\_, matična številka: \_\_\_\_\_, davčna številka: \_\_\_\_\_, ki ga zastopa \_\_\_\_\_ (v nadaljevanju najemnik),

sklepata naslednjo

## POGODBO O NAJEMU POSLOVNIH PROSTOROV

### I. UVODNA DOLOČBA

#### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana lastnik, Slovensko narodno gledališče Opera in balet Ljubljana, Župančičeva 1, Ljubljana pa upravljavec nestanovanjske stavbe na naslovu Župančičeva ulica 1, 1000 Ljubljana, številka 1725-46, na zemljišču parcela 2875/1, k.o. 1725, Ajdovščina;
- da je predmet te pogodbe najem poslovnega prostora, opisanega v 2. členu te pogodbe, katerega lastnik je Republika Slovenija, upravljavec in najemodajalec pa Slovensko narodno gledališče Opera in balet Ljubljana, Župančičeva 1, Ljubljana;
- da bo najemodajalec skladno z drugim odstavkom 31. člena Zakona o učinkoviti rabi energije (Uradni list RS, št. 158/20) energetska izkaznico najemniku predložil pred sklenitvijo pogodbe;
- da je Ministrstvo za kulturo RS izdala predhodno soglasje k tej najemni pogodbi s sklepom št. XXXXXXXXXX z dne XXXXXX;
- da SNG Opera in balet Ljubljana oddaja v skladu s prvim odstavkom 64. člena v zvezi s prvim odstavkom 49. člena ZSPDSL-1, na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem poslovnih prostorov za izvajanje gostinske dejavnosti, ki je bilo objavljeno na spletni strani SNG Opera in balet Ljubljana dne 01.03.2024;
- da je bil najemnik izbran kot najugodnejši ponudnik v postopku javnega zbiranja ponudb;
- da ima najemnik pridobljena vsa dovoljenja, ki so po veljavni zakonodaji potrebna za opravljanje gostinske dejavnosti.

### II. PREDMET POGODBE

#### 2. člen

18



Predmet pogodbe je najem poslovnih prostorov za opravljanje gostinskih storitev v SNG Opera in balet Ljubljana, v stavbi številka 1725-46, in sicer del dela št. 1 v izmeri 175 m<sup>2</sup>, na naslovu Župančičeva ulica 1, Ljubljana, ki leži na zemljišču parcela 2875/1, k.o. 1725 Ajdovščina, po priloženi skici, ki obsega:

Gostinski lokal v pritličju SNG Opera in balet Ljubljana v izmeri 175 m<sup>2</sup> površine (v nadaljevanju: gostinski lokal), ki je razdeljen na naslednje prostore:

- jedilnica: 101 m<sup>2</sup>
- šank: 25 m<sup>2</sup>,
- sanitarije: 19 m<sup>2</sup>,
- kuhinja: 16 m<sup>2</sup>,
- shramba: 11,5 m<sup>2</sup>,
- sanitarije za osebe: 1,8 m<sup>2</sup>.

Priložena skica prostorov z označenimi prostori v rdeči barvi.

Prostore, ki so predmet najema, si je najemnik ogledal pred sklenitvijo pogodbe in mu je znano njihovo stanje ter jih prevzame v stanju, v kakršnem so. Glede tega do najemodajalca nima nobenih pripomb in zahtev.

Prostori, ki so predmet najema, so delno pod varstvom Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

### **III. NAČIN UPORABE POSLOVNEGA PROSTORA IN IZVAJANJA DEJAVNOSTI**

#### **3. člen**

Najemnik bo poslovni prostor uporabljal za opravljanje gostinske dejavnosti – gostinskih lokalov za zaposlene v SNG Opera in balet, zunanje sodelavce in obiskovalce.

Najemnik bo posloval v svojem imenu in za svoj račun.

Najemnik je dolžan sam pridobiti vsa potrebna dovoljenja za opravljanje dejavnosti na svoje stroške in en izvod še pred začetkom obratovanja izročiti najemodajalcu. Vsa potrebna dovoljenja morajo biti stalno na uporabo in vpogled tudi inšpekcijskim organom.

#### **4. člen**

Gostinski lokal v pritličju je odprtega tipa namenjen zaposlenim v SNG Opera in balet Ljubljana, zunanjim sodelavcem, ki opravljajo podjem, avtorska in druga dela v SNG Opera in balet Ljubljana, gostom zaposlenih v SNG Opera in balet Ljubljana in zunanjim obiskovalcem.

#### **5. člen**

Gostinski lokal se oddaja v najem v celoti opremljen. Natančen seznam obstoječe opreme je priloga primopredajnega zapisnika, ki je sestavni del te pogodbe.

Če želi najemnik prostore dodatno opremiti oziroma opremo spremeniti, je to dolžan storiti v soglasju z najemodajalcem in prostore opremiti ter usposobiti za delovanje z lastnimi sredstvi.

S podpisom te pogodbe najemnik zagotavlja najemodajalcu, da morebitna dodatna gostinska oprema in naprave v celoti izpolnjujejo minimalne tehnične pogoje za opravljanje dejavnosti v obsegu, kot je določeno s to pogodbo.

Po končanju najemnega razmerja mora najemnik odstraniti dodatno opremo in povrniti prostor v prvotno stanje kot je bilo ob primopredaji.

## 6. člen

Notranja in zunanja ureditev se izvede v soglasju z najemodajalcem. Ureditev oziroma oprema mora biti v skladu z visokimi estetskimi in funkcionalnimi standardi, primernimi za lokal v objektu, ki je zaščiten kot kulturni spomenik.

## 7. člen

Najemnik se zavezuje obiskovalcem obeh lokalov, ki sta predmet te pogodbe:

- nuditi kakovostno, raznovrstno in cenovno primerno gostinsko ponudbo hrane in pijače
- zagotavljati primerno usposobljenost in vljudnost strežnega osebja,
- prilagoditi obratovalni čas najemodajalcu,

Najemnik prevzema naslednje obveznosti:

- v gostinskem lokalu mora nuditi prehrano za zaposlene in zunanje sodelavce ter obiskovalce v obliki toplih obrokov in sicer najmanj tri različne vrste toplih obrokov (menijev) vsak dan od vključno ponedeljka do vključno petka od katerih mora biti ena vegetarijanska ter po predhodnem naročilu najemodajalca tudi v soboto za zaposlene in zunanje sodelavce dva topla obroka (menija) mesni in vegetarijanski. Pod pojem topel obrok se ne smatra topel sendvič, pica in podobno. Poudarek bo tudi na cenovni dostopnosti ponudbe, ki jo bo moral najemnik uskladiti z najemodajalcem,
- konec vsakega tedna mora na oglasni deski najemodajalca in na drugem vidnem mestu objaviti meni za vse dni v naslednjem tednu in ga tudi po elektronski pošti poslati skrbniku pogodbe, ki ga lahko dalje pošlje vsem zaposlenim in drugim zainteresiranim obiskovalcem,
- v gostinskem lokalu mora nuditi tudi enostavnejše jedi, npr. sendviče, obložene kruhke, sladko pecivo, ipd. Možna je tudi ponudba enostavnih solat in sladoleda,
- v gostinskem lokalu mora nuditi pijače in napitke, pri čemer mora biti ponudba čim širšega izbora toplih in hladnih napitkov, brezalkoholnih pijač, sadnih sokov, vina in piva ter žgane pijače,
- v gostinskem lokalu je predvidena strežba pri mizah in odnašanje prigrizkov s pladnji do miz, pri čemer mora biti strežno osebje primerno oblečeno (dolge elegantne hlače ali krilo in srajca ali polo majica),
- v gostinskem lokalu mora na avdio/video nosilcih predvajati predstavo, ki v tistem trenutku poteka na odru,
- po potrebi oz. vsakokratnem naročilu mora opraviti postrežbo pijače ali napitkov na upravi najemodajalca.

V primeru da najemnik ne bo izpolnjeval obveznosti na zgoraj opisani način, bo za vsako kršitev dolžan plačati 100 EUR pogodbene kazni za vsak dan kršitve.

Ob podpisu pogodbe bo najemnik najemodajalcu predložil vsebino gostinske ponudbe in seznam zaposlenih. Najemodajalec zagotavlja, da bo v lokalih delala ustaljena zasedba zaposlenih, ki jo bo menjal le v izjemnih primerih.

Predlog gostinske ponudbe s cenikom mora najemniku potrditi najemodajalec in je sestavni del te pogodbe.

## 8. člen

Najemnik je dolžan zagotoviti odprtost gostinskega lokala v času odprtosti SNG Opera in balet Ljubljana, od ponedeljka do petka od 7.00 do 23.00 (v primeru predstav), oziroma od 7.00 do 21.00 (v primeru



vaj), v soboto pa od 9.00 do 15.00. Del julija in avgusta oz. v času kolektivnih dopustov najemodajalca bo lokal zaprt.

O spremembi urnika odprtosti gostinskega lokala se lahko pogodbeni stranki dogovorita v obliki pisnega aneksa k tej pogodbi.

#### 9. člen

Najemnik je dolžan izvajati gostinsko dejavnost v skladu z veljavnimi predpisi, smernicami dobre higienske prakse in uporabe načel HACCP v gostinstvu.

Gostinsko osebje (zaposleni in pogodbeni delavci) morajo izpolnjevati predpisane pogoje za delo v gostinstvu.

#### 10. člen

Najemnik se strinja, da v prostorih najetega gostinskega lokala v času obratovalnega časa ali izven njega najemodajalec lahko organizira svoje dogodke, o čemer mora najemnika obvestiti najmanj 5 dni pred izvedbo dogodka.

#### 11. člen

Zavarovalne police v zvezi s prostori, ki so predmet te pogodbe in jih sklepa najemnik, se morajo vinkulirati v korist države.

### IV. NAJEMNINA IN STROŠKI

#### 12. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da znaša najemnina za najem prostorov iz 2. člena \_\_\_\_\_ **EUR** mesečno od septembra do junija. Najemnina se letno usklajuje z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji.

Najemnik bo moral poleg najemnine plačevati še pavšalne obratovalne stroške v višini **450,00 EUR mesečno**, ki obsegajo: stroške vodarine in kanalščine, odlaganja in odvoza odpadkov, ogrevanja, dnevnega čiščenja, varovanja in morebitne druge obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oz. stroške drugih javnih dajatev (npr. davek na nepremičnine), stroške zavarovanj.

Strošek elektrike porabnikov v kuhinji bo najemnik plačeval glede na porabo, ki se vsak mesec odčita na števcu gostinskega lokala in po ceni električne energije, ki jo najemodajalec plačuje svojemu dobavitelju elektrike.

V mesecu juliju in avgustu se višina najemnine in pavšalnih obratovalnih stroškov zmanjša na  $\frac{1}{4}$  višine najemnine in pavšalnih obratovalnih stroškov iz prvega in drugega odstavka tega člena, elektrika iz tretjega odstavka tega člena pa se plačuje po porabi.

Najemnik prične plačevati najemnino in stroške z dnem prevzema (izročitve) prostorov.

Najemnina in pavšalni obratovalni stroški se bodo obračunavali vnaprej, z rokom plačila na zadnji dan v mesecu za prihodnji mesec.

Elektriko, ki se plačuje po porabi bo najemodajalec najemniku zaračunal za pretekli mesec.



Najemnik bo najemnino in obratovalne stroške ter druge finančne obveznosti poravnal najemodajalcu v 8 dneh po izstavitvi računa na TRR SNG Opera in balet Ljubljana št. SI56 011006030356173, odprt pri Upravi za javna plačila. V primeru zamude pri plačilu lahko najemodajalec obračuna zakonske zamudne obresti.

V skladu z Zakonom o davku na dodano vrednost se za najem poslovnih prostorov DDV ne obračunava, zato v znesku najemnine iz prvega odstavka tega člena DDV ni upoštevan. V kolikor bo dejavnost obdavčena, bo davek v predpisani višini plačeval najemnik.

Račune za najemnino bo najemodajalec izdajal v imenu in za račun Republike Slovenije, ki jo predstavlja Ministrstvo za kulturo RS.

## **V. POGOJI NAJEMNEGA RAZMERJA**

### 13. člen

Sprememba namembnosti poslovnega prostora ni dovoljena. Najemnik poslovnega prostora ne sme oddati v podnajem.

### 14. člen

Najemnik ne sme spreminjati prostorov ter vgrajene opreme in naprav ter opravljati vlaganj oziroma izboljšav v najetih prostorih brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

Po prenehanju veljavnosti pogodbe, kot tudi v primeru razdrtja najemnik nima pravice do povračila vlaganj.

### 15. člen

Najemnik je dolžan najete prostore uporabljati skrbno in kot dober gospodar ter v skladu z določili pogodbe.

Za poslabšanje stanja prostora in opreme, ki presega meje redne uporabe, je najemnik dolžan povrniti škodo.

### 16. člen

Najemnik je dolžan najemodajalca sproti obveščati o napakah v najetih prostorih, za odpravo katerih odgovarja najemodajalec.

Najemnik je dolžan poravnati stroške odprave vseh poškodb in okvar, ki so nastale po njegovi krivdi ali iz malomarnosti.

### 17. člen

Pri uporabi najetega prostora oziroma pri izvajanju svoje dejavnosti mora najemnik upoštevati hišni red, požarno-varnostne predpise, predpise s področja varstva pri delu kot tudi pisna in ustna navodila pooblaščenih oseb (najemodajalca ali pogodbenih izvajalcev), ki zadevajo varovanje objekta, prostorov in obiskovalcev. Prav tako mora upoštevati režim, povezan s prometom oziroma dostavnimi vozili.

Najemnik je dolžan najemodajalcu pisno sporočiti imena in priimke oseb, ki imajo pravico dostopa v poslovni prostor v času, ko je odsoten.

Režim izdaje in hrambe ključev predpiše najemodajalec in je za najemnika obvezen.

#### 18. člen

Pooblaščen oseba najemodajalca lahko vstopi v najete prostore na podlagi vnaprejšnje najave, ki mora biti najmanj eno uro pred vstopom.

Če gre za preprečitev nevarnosti ali škode, je vstop v najete prostore mogoč kadarkoli, in sicer brez vnaprejšnje najave.

#### 19. člen

Pri izvajanju svoje dejavnosti se bo najemnik po svojih najboljših močeh trudil, da ne bo motil drugih uporabnikov prostorov ter da bo ob vsakem času skrbel za red in čistočo v gostinskem lokalu.

#### 20. člen

Varovanje najetega in skupnih prostorov izvaja pooblaščen izvajalec najemodajalca.

#### 21. člen

Ob sklenitvi in prenehanju najemnega razmerja sestavita pogodbeni stranki primopredajni zapisnik, v katerem ugotovita dejansko stanje, ter izvedeta predajo ključev.

Primopredajni zapisnik je sestavni del te pogodbe.

#### 22. člen

Po prenehanju najema je najemnik dolžan izročiti najemodajalcu najete prostore prazne vseh svojih stvari in opreme, prebeljene in počiščene, v preostalem pa v stanju, v kakršnem jih je prevzel, upoštevajoč normalno rabo prostorov.

### **VI. TRAJANJE IN ODPOVED POGODBENEGA RAZMERJA**

#### 23. člen

Najemna pogodba se sklepa za določen čas 5 let od dneva ko pogodba stopi v veljavo.

Najemodajalec po podpisu te pogodbe najemniku določi datum izročitve prostorov, in določi rok, ko mora najemnik pričeti z obratovanjem. V primeru, da najemnik ne prevzame prostorov v postavljenem roku, ali če v 15 dneh od dneva prevzema prostorov ne prične z izvajanjem gostinske dejavnosti, je določena s to pogodbo pogodbena kazen, ki za vsak koledarski dan zamude znaša 3 odstotke mesečne najemnine. Poleg kazni pa ima najemodajalec pravico, da od najemnika uveljavlja škodo zaradi nastale zamude ali pa razdre pogodbo zaradi krivdnih razlogov na strani najemnika in od pogodbe odstopi s takojšnjo veljavnostjo.

#### 24. člen

Najemna pogodba lahko preneha z enostransko pisno odpovedjo ene ali druge stranke brez navedbe razloga odpovedi in z odpovednim rokom treh (3) mesecev.

#### 25. člen



Najemodajalec lahko takoj odpove najemno pogodbo in zahteva izpraznitev poslovnih prostorov v roku deset (10) dni od prejema pisne odpovedi, če:

- najemnik ne začne izvajati dejavnosti v dogovorjenem roku, določenem v tej pogodbi,
- je najemniku iz kakršnega koli razloga prepovedano ali preneha opravljati dejavnosti ki je predmet najema,
- najemnik ne plača pogodbenih obveznosti dva meseca zaporedoma,
- najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali na način, ki povzroča škodo najemodajalcu;
- najemnik odda poslovni prostor ali njegov del v podnajem ali souporabo brez soglasja najemodajalca,
- najemnik ne zagotavlja gostinskih storitev v dogovorjenem izboru in na kvalitetni ravni,
- najemnik na zahtevo najemodajalca v dogovorjenem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovnega prostora in ki spadajo med njegove stroške;
- najemnik ne spoštuje hišnega reda in predpisov iz varstva pri delu pred požarom,
- najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnem prostoru kakršnokoli spremembo v prostoru ali na opremi najemodajalca brez poprejšnjega soglasja najemodajalca;
- najemnik brez soglasja najemodajalca spremeni dejavnost ali opravi druge statusne spremembe, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru,
- najemnik za več kot pet (5) dni brez opravičenega razloga preneha opravljati poslovno dejavnost, za katero mu je bil oddan poslovni prostor,
- če najemnik kako drugače krši določila te najemne pogodbe.

#### 26. člen

V primeru odpovedi najemne pogodbe je najemnik dolžan do izteka odpovednega roka poslovni prostor izprazniti in ga prostega stvari in oseb izročiti najemodajalcu. Za vsak dan zamude je najemnik dolžan plačati sorazmerni del tekoče najemnine in obratovalnih stroškov ter pogodbeno kazen v višini 5 odstotkov mesečne najemnine.

## VII. RAZNO

#### 27. člen

Pogodbeni stranki si morata vsa pomembnejša obvestila pošiljati v pisni obliki s priporočeno pošto, kar še zlasti velja glede opominov, obvestila o odstopu od pogodbe, obveščanja o nastali škodi, predlogov glede vlaganj, izboljšav, itd.

#### 28. člen

Najemodajalec bo Ministrstvu za kulturo RS posredoval en izvod sklenjene pogodbe in morebitnih pripadajočih aneksov ter izstavljal verodostojne knjigovodske listine, ki bodo osnova za evidentiranje terjatev ministrstva do najemodajalca.

#### 29. člen

Skrbnik pogodbe na strani najemodajalca je g. ...., tel. št. 01/- ....., GSM ....., el. pošta ....., na strani najemnika pa ....., tel. ...., e-pošta .....

#### 30. člen



V primeru, da je kdo v imenu ali na račun najemnika, njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali vodstvenemu ali vodilnemu delavcu ali članu organa najemodajalca obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla iz te pogodbe ali
- sklenitev te pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali
- opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je najemodajalcu povzročena škoda ali omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku ali vodstvenemu ali vodilnemu delavcu ali članu organa najemodajalca

je ta pogodba nična.

Najemodajalec bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena obvestil Komisijo za preprečevanje korupcije in začel z ugotavljanjem pogojev ničnosti te pogodbe.

## VIII. KONČNE DOLOČBE

### 31. člen

Spremembe in dopolnitve te pogodbe so veljavne, če so sprejete v pisni obliki, kot aneks k pogodbi.

### 32. člen

Pogodbeni stranki bosta vse morebitne spore iz tega pogodbenega razmerja reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo o sporu odločalo stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

### 33. člen

Pogodba začne veljati z dnem podpisa pogodbe s strani obeh pogodbenih strank.

### 34. člen

Priloga in sestavni del te pogodbe so soglasje Ministrstvo za kulturo RS sklep št. XXXXXXXXXX z dne XXXXXX, skice prostorov za najem z označenimi prostori v rdeči barvi, primopredajni zapisnik in gostinska ponudba najemnika s cenikom.

Pogodba je sestavljena v štirih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva izvoda.

NAJEMNIK:

\_\_\_\_\_

Kraj in datum:

NAJEMODAJALEC:

\_\_\_\_\_

Kraj in datum: