

Na podlagi 49. in 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ul. RS, št. 11/18 - ZSPDLSL-1), objavlja SNG Opera in balet Ljubljana, ki ga zastopa Rajko Meserko vršilec dolžnosti ravnatelja,

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

Datum: 13.11.2018

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. Obrazci in priloge

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 nasl.) **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 obiskovalce in zaposlene.

Razpisna dokumentacija je na voljo ves čas trajanja razpisa (od 13. 11. 2018 do 10. 12. 2018) na spletni strani www.opera.si ali na naslovu Župančičeva 1, 1000 Ljubljana v pisarni poslovne asistentke ravnatelja v III. nadstropju.

Dodatne informacije oz. vprašanja lahko zastavite po elektronski pošti: info@opera.si

2. PREDMET JAVNEGA RAZPISA

Predmet tega javnega razpisa je oddaja dveh enot 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 m² in 288 m², na naslovu Župančičeva ulica 1, Ljubljana, ki leži na zemljišču parcela 2875/1, k.o. 1725 Ajdovščina, po priloženih skicah ki obsegajo:

1. Gostinski lokal v pritličju SNG Opera in balet Ljubljana v izmeri 175 m², ki so razdeljeni na naslednje prostore:

- jedilnica: 101 m²
- šank: 25 m²,
- sanitarije: 19 m²,
- kuhinja: 16 m²,
- shramba: 11,5 m²,

- sanitarije za osebje: 1,8 m².

Priložena skica prostorov z označenimi prostori v rdeči barvi.

2. Gostinski lokal za obiskovalce opernih in baletnih predstav v pritličju pod dvorano v skupni izmeri 288 m², ki so razdeljeni na naslednje prostore:

- orfejev salon 47 m²
- gostinski lokal z retro šankom in pripadajočimi prostori za obiskovalce 233 m²
- priročno skladišče sever-jug za šankom oziroma shramba: 8 m².

Priloženi dve skici prostorov z označenimi prostori v rdeči barvi.

Ponudbo je mogoče oddati le za obe enoti oziroma gostinska lokala skupaj.

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.
- Lastne prireditve izbranega ponudnika v najetih prostorih bodo mogoče le po vnaprejšnjem pisnem soglasju najemodajalca;
- 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 m²):

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 281 zaposlenih), zunanjim sodelavcem, ki opravljajo avtorska in druga dela v SNG Opera in balet Ljubljana, gostom zaposlenih v SNG Opera in balet Ljubljana in zunanjim obiskovalcem. Najemnik bo moral nuditi prehrano za zaposlene in zunanje sodelavce ter obiskovalce v obliki malice in sicer najmanj tri različne oblike malice vsak dan. Poudarek bo tudi na cenovni dostopnosti ponudbe, ki jo bo moral najemnik uskladiti z najemodajalcem.

Gostinski lokal za obiskovalce (288 m²):

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 obiskovalcem predstav v SNG Opera in balet Ljubljana in drugih prireditvev. Ocenjeno je, da bo teh prireditvev približno 160 - 170 na sezono. Število sedežev v dvorani SNG Opera in balet Ljubljana je 531. Gostinska ponudba mora biti zagotovljena pred začetkom predstave in med odmori, po želji najemnika pa tudi po zaključku predstave. Najemnik bo moral med odmori zagotoviti zadostno število osebja za hitro in kakovostno postrežbo večjemu številu obiskovalcev v relativno kratkem obdobju.

Ponudba:

Gostinski lokal v pritličju (175 m²):

Hrana: Predvidena je ponudba malic, 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.

Gostinski lokal za obiskovalce (288 m²):

Hrana ni predvidena.

Pijače: napitki: ponudba toplih in hladnih napitkov, brezalkoholnih pijač, sadnih sokov, vina in piva ter žgane pijače. Zaželen je čim širši izbor kakovostnih vin in vsaj dveh vrst kakovostne penine.

Tehnološki del obeh lokalov obsega shrambo, vir energije je elektrika.

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 začetka obratovanja. Predviden začetek najemnega razmerja je 01. 01. 2019. Pogodba bo sklenjena z odpovednim rokom treh mesecev.

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 oba lokala skupaj znaša **1.500 evrov mesečno**.

Najemnik bo moral poleg najemnine plačevati še obratovalne stroške v višini **389,56 EUR mesečno**, ki obsegajo: stroške električne energije, 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.

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 vrednosti najemnine.

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. priglasitveni 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 blokirane 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 obeh gostinskih lokalov. Ogleda bosta **26. 11. 2018 ob 12.00** in **29. 11. 2018 ob 12.00** v prostorih, ki se oddajajo, na Župančičevi 1 v Ljubljani. 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 velja 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 gostinskih lokalov 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:

Višina mesečne najemnine: **največ 80 točk**. Obrazložitev: najvišja ponujena cena se ovrednoti s 80 točkami. Nižjim ponujenim cenam se izračuna odstotek, za katerega najvišja cena presega njihovo ponudbo in se jim za enak odstotek zniža število točk, ki jih je prejela najvišja ponujena cena).

Reference:

Ponudnik mora kot pogoj predložiti vsaj eno ustrezno referenco in izpolniti referenčno listo (Obrazec 2). Priznajo se samo reference s področja razpisane dejavnosti. Štejejo samo reference pridobljene v zadnjih sedmih letih, šteto od 01. 01. 2011. Reference morajo biti potrjene s strani naročnika. Iz referenc mora jasno izhajati, da ima ponudnik izkušnje tudi s pripravo tople hrane, sicer bodo reference označene z 0 točkami.

Reference bodo točkovane po naslednjih kriterijih: možnih je **največ 20 točk**. Vsaka referenca, ki jo ponudnik izvaja najmanj pet let, 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 mogoče pridobiti za največ dve referenci. Vsaka referenca mora biti potrjena s strani naročnika.

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 reference ponudnikov.

Ponudniki lahko predložijo tudi dodatne reference v obliki potrjenih standardov kakovosti, znakov kakovosti, prejetih nagrad in priznanj. Dodatne reference se bodo upoštevale tudi v primeru, da bo enakovredno ponudbo za najem prostorov poslalo več ponudnikov, ki bodo v celoti izpolnjevali pogoje.

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

- pozval vse ponudnike k oddaji nove ponudbe,
- 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 takoj 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 ne bodo pravilno izpolnjene, podpisane in žigosane, bodo zavržene.**

Zahtevano je:

- da so vsi dokumenti, predloženi v ponudbi, zvezani z vrstico 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 gostinskih prostorov v najem**, na zadnji strani pa mora biti naveden celoten naziv firme in naslov pošiljatelja.

B. ROK ZA ODDAJO PONUDBE

Ponudba mora biti oddana v tajništvu SNG Opera in balet Ljubljana najkasneje do **10. 12. 2018 do 10.00 ure**. Javno odpiranje ponudb bo **10. 12. 2018 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 sklenitve pogodbe prekine oziroma ustavi postopek zbiranja ponudb oziroma ne izbere nobene ponudbe, ne da bi za to navedel razloge. 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 šestih mesecih pred datumom objave tega razpisa blokiran svoj transakcijski račun,
2. če ponudnik nima vsaj ene potrjene reference oziroma treh let izkušenj z delom na podobnem projektu,

Ostali splošni izločilni kriteriji so navedeni v točki 6 - Sestavni deli ponudbene dokumentacije (Pogoji za udeležbo).

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 v zadnji petih letih (obrazec 2)
- 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)
- parafirane 3 x skice prostorov z označenimi prostori v rdeči barvi.

Obrazec služi ponudniku kot kazalo za pregled potrebne dokumentacije, ki je zahtevana za nastop na omenjenem javnem razpisu za oddajo gostinskih prostorov v najem.

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

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

3. Prilagamo seznam referenc pri opravljanju gostinske dejavnosti – obrazec 2 (obvezna priloga),
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 LETIH¹

Z referencami so mišljene ponudnikove izkušnje pri izvajanju gostinske dejavnosti v zadnjih petih letih. Reference morajo biti opisane in ustrezno dokumentirane (npr. potrdilo najemodajalca prostorov, naslov spletne strani, pisna priporočila, certifikati, pohvale in priznanja, morebitna priporočila pristojne sekcije gostincev pri Gospodarski ali Obrtni zbornici ipd.). Iz opisa referenc mora izhajati, da ima ponudnik izkušnje tudi s pripravo tople hrane.

Naziv	Obdobje delovanja od – do	Opis (kje se nahaja, vrsta gostinske ponudbe, naslov spletne strani ipd.)
1.		
2.		
3.		

II. REFERENCE PONUĐNIKA V ZADNJIH SEDMIH LETIH V KULTURNIH INSTITUCIJAH

Opis referenc je enak kot pri točki I. tega obrazca

Naziv	Opis (od kdaj obratuje, kje se nahaja, vrsta gostinske ponudbe, naslov spletne strani ipd.)
1.	
2.	
3.	

Kraj:

Odgovorna oseba:

Datum:

Podpis:

/žig/

¹ Ponudnik lahko reference dodatno opiše na posebnih listih, ki jih mora na koncu podpisati, žigosati in navesti datum ter priložiti temu obrazcu.

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 dneva javnega odpiranja 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 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.
- 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;
- 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 pooblaščamo.

Kraj:

Odgovorna oseba:

Datum:

Podpis:

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 davčnega 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 poslovne banke, da račun ni blokiran najmanj 6 mesecev pred datumom objave tega razpisa.

Kraj:

Odgovorna oseba:

Datum:

Podpis:

Žig

PONUĐNIK: _____

P O T R D I L O

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 vršilec dolžnosti ravnatelja Rajko Meserko

(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, Ljubljana, Cankarjeva cesta 11, Ljubljana, Tomšičeva ulica 8, 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 je Vlada Republike Slovenije izdala predhodno soglasje (sklep št. 47803-129/2018/3 z dne 08.11.2018), k oddaji predmetnih prostorov v SNG Opera in balet Ljubljana v najem za opravljanje gostinske dejavnosti na podlagi 29. člena Sklepa o ustanovitvi javnega zavoda SNG Opera in balet Ljubljana (Uradni list RS, št. 56/03, 98/08, 2/09 in 37/10), v povezavi z drugim odstavkom 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ul. RS, št. 11/18 - ZSPDSLS-1) pa se šteje, da je soglasje ministra pristojnega za kulturo dano s podpisom vladnega gradiva;
- da SNG Opera in balet Ljubljana oddaja v skladu s prvim odstavkom 64. člena v zvezi s prvim odstavkom 49. člena ZSPDSLS-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 in v Uradnem listu RS dne2018;
- 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

Predmet pogodbe je najem dveh enot 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 m² in 288 m², na naslovu Župančičeva ulica 1, Ljubljana, ki leži na zemljišču parcela 2875/1, k.o. 1725 Ajdovščina, po priloženih skicah, ki obsegajo:

1. Gostinski lokal v pritličju SNG Opera in balet Ljubljana, v izmeri 175 m², ki so razdeljeni na naslednje prostore:

- jedilnica: 101 m²
- šank: 25 m²,
- sanitarije: 19 m²,
- kuhinja: 16 m²,
- shramba: 11,5 m²,
- sanitarije za osebje: 1,8 m².

Priložena skica prostorov z označenimi prostori v rdeči barvi.

2. Gostinski lokal za obiskovalce opernih in baletnih predstav v pritličju pod dvorano v skupni izmeri 288 m², ki so razdeljeni na naslednje prostore:

- orfejev salon 47 m²
- gostinski lokal z retro šankom in pripadajočimi prostori za obiskovalce 233 m²
- priročno skladišče sever-jug za šankom oziroma shramba: 8 m².

Priloženi dve skici 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 pristojnega zavoda RS za varstvo kulturne dediščine.

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 in obiskovalce predstav SNG Opera in balet. 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 avtorska in druga dela v SNG Opera in balet Ljubljana, gostom zaposlenih v SNG Opera in balet Ljubljana in zunanjim obiskovalcem.

Gostinski lokal za obiskovalce opernih in baletnih predstav je namenjen obiskovalcem predstav v SNG Opera in balet Ljubljana in drugih prirediteljev. Gostinska ponudba mora biti zagotovljena pred začetkom predstave in med odmori, po želji najemnika pa tudi po zaključku predstave. Najemnik bo moral med odmori zagotoviti zadostno število osebja za hitro in kakovostno postrežbo večjemu številu obiskovalcev v relativno kratkem obdobju.

5. člen

Lokala s pripadajočimi prostori se oddajata v najem v celoti opremljena. 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.

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 se zavezuje za gostinski lokal v pritličju (175 m²) nuditi:

- prehrano za zaposlene in zunanje sodelavce ter obiskovalce v obliki malice in sicer najmanj tri različne oblike malice vsak dan. Poudarek bo tudi na cenovni dostopnosti ponudbe, ki jo bo moral najemnik uskladiti z najemodajalcem,
- enostavnejše 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.

Najemnik se zavezuje za gostinski lokal za obiskovalce (288 m²) nuditi:

- Hrana ni predvidena.
- Pijače: napitki: ponudba toplih in hladnih napitkov, brezalkoholnih pijač, sadnih sokov, vina in piva ter žgane pijače. Zaželen je čim širši izbor kakovostnih vin in vsaj dveh vrst kakovostne penine.

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

Predlog gostinske ponudbe potrdi najemodajalec in je sestavni del te pogodbe.

8. člen

Najemnik lahko uporablja najete prostore in souporablja sanitarije.

Najemnik je dolžan zagotoviti odprtost lokala v pritličju 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, v času kolektivnih dopustov bo lokal zaprt.

Najemnik je dolžan zagotoviti odprtost lokala za obiskovalce najmanj pol ure pred začetkom predstave in najmanj do zadnjega odmora med predstavo. Najemnik je dolžan v lokalu za obiskovalce zagotoviti zadostno število oseb v strežbi, (najmanj dve) da je zagotovljena hitra in kakovostna storitev za obiskovalce.

O spremembi urnika odprtosti obeh lokalov 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) mora izpolnjevati predpisane pogoje za delo v gostinstvu.

10. člen

Cene gostinskih storitev v lokalu za obiskovalce najemnik določa samostojno.

Cene gostinskih storitev v lokalu v pritličju mora najemnik uskladiti z najemodajalcem.

11. člen

Najemnik dovoljuje, da v prostorih najetega gostinskega lokala v času obratovalnega časa ali izven njega najemodajalec ali oba skupaj lahko organizira/ta kulturne dogodke, kar bosta pogodbenika urejala s posebnimi dogovori pred izvedbo.

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. V mesecu juliju in avgustu se višina najemnine zmanjša na 25 % cene iz prejšnjega stavka.

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

Najemnik bo najemnino in druge pogodbene 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, za tekoči mesec. 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.

13. člen

Najemnik je poleg najemnine iz 12. člena te pogodbe dolžan plačevati še obratovalne stroške, ki obsegajo: stroške električne energije, 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.

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

Obratovalni stroški iz prvega odstavka tega člena se obračunajo posebej, in sicer v sorazmernem deležu glede na površino najetega prostora, tj. v višini 5,10 % dejanskih stroškov, korigiranih s korekcijskim faktorjem 0,25 glede na obratovalni čas obeh lokalov. Pogodbeni stranki kot nesporno ugotavljata, da delež obratovalnih stroškov po podatkih za leto 2018 znaša 389,56 EUR mesečno. Nadalje sta pogodbeni stranki sporazumni, da bo najemnik v času trajanja te pogodbe obratovalne stroške plačeval v višini 389,56 EUR mesečno.

Stroške bo najemodajalec najemniku zaračunal hkrati z najemnino.

V. POGOJI NAJEMNEGA RAZMERJA

14. člen

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

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. člen

Pooblaščen oseb najemodajalca lahko vstopi v najete prostore na podlagi vnaprejšnje najave in če v tem času ne moti njegovega poslovanja.

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

20. 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 obeh lokalih.

21. člen

Varovanje najetega in skupnih prostorov izvaja pooblaščen izvajalec najemodajalca.

22. 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.

23. 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

24. člen

Najemna pogodba se sklepa za določen čas 5 let, s trimesečnim odpovednim rokom.

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.

25. člen

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

26. 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.

27. 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

28. 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.

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 3 x skice prostorov za najem z označenimi prostori v rdeči barvi. Pogodba je sestavljena v štirih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva izvoda.

NAJEMNIK:

NAJEMODAJALEC:

Kraj in datum:

Kraj in datum: