

Številka: 88.2024

Datum: 13. 8. 2024

Muzej za arhitekturo in oblikovanje (MAO), Rusjanov trg 7, 1000 Ljubljana, na podlagi 29., 51. in 62. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 z dne 23. 2. 2018), določb Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18) objavlja

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem

I. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb

Muzej za arhitekturo in oblikovanje, Rusjanov trg 7, 1000 Ljubljana

II. Vrsta pravnega posla

Oddaja nepremičnin v najem.

III. Predmet javnega zbiranja ponudb

Predmet najema so poslovni prostori v pritličju gradu Fužine z ID znakom 2003, k.o, Slape (1772) na naslovu Rusjanov trg 7, Ljubljana.

Upravljavca stavbe z ID znakom 2003, k. o. Slape (1772), v kateri se nahajajo poslovni prostori, ki so predmet najema, je Muzej za arhitekturo in oblikovanje. Ustanoviteljica Muzeja za arhitekturo in oblikovanje je Republika Slovenija. Premoženje, s katerim upravlja zavod, je last ustanoviteljice.

Prostori v levem traktu, ki so predmet najema, obsegajo:

1. prostor za pripravo hrane/ kuhinja v izmeri 27,81 m²,
2. prostor ob kuhinji 29,26 m²,
3. gostinski lokal, namenjen gostom, v izmeri 25,10 m²,
4. gostinski lokal, namenjen gostom, v izmeri 27,01 m².

Zunanji prostori pred levim traktom, ki so predmet delnega najema obsegajo:

1. arkadni hodnik pred gostinskimi prostori v izmeri 58,00 m²; souporaba z MAO,
2. del dvorišča/ vrt gostinskega lokala v izmeri 126,50 m² (vrtni prostor: dolžina - začne se na sredini med 1. in 2. stebrom ter konča na začetku 6. stebra levega trakta= 11,50 m, Širina - od arkadnega hodnika do zaključka rondoja= 11,00 m).

Od vhoda na grajsko dvorišče do vhoda v razstavne prostore obdrži MAO služnostno pot za dostavo in druge potrebe muzeja širine 2,5 m.

Prostori v desnem traktu, ki so predmet delnega najema, obsegajo:

1. sanitarije v izmeri 12,50 m², namenjene gostom MAO in gostom gostinskega lokala,
2. sanitarije za uslužbence lokala v izmeri 7,0 m².

Zunanji prostor pred desnim traktom, ki je predmet delnega najema, obsega:

1. arkadni hodnik v izmeri 44,60 m²; namenjen MAO in gostom gostinskega lokala.

Zunanji prostori namenjeni souporabi:

1. dovoz na grajsko dvorišče; v uporabi MAO - najemnik ima pravico do souporabe za dostavo,
2. grajsko dvorišče (del, ki ni predmet najema); v uporabi MAO - najemnik ima pravico do souporabe za dostavo.

Prostori, ki so predmet najema, so pod spomeniškim varstvom, vpisani v Register nepremične kulturne dediščine pod evidenčno številko 136.

Izhodiščna mesečna najemnina je 520,00 EUR.

Najemnina ne vključuje obratovalnih in drugih stroškov, ki se plačujejo v pavšalnem znesku. Znesek mesečnega pavšala je 410 EUR brez DDV (gre za sorazmerni del stroškov za nadomestilo stavbnega zemljišča, elektrike, vode, sorazmerni del stroškov rednega vzdrževanja, varovanja ter drugih stroškov obratovanja).

Poslovni prostori levo od glavnega vhoda so delno opremljeni za opravljanje gostinske dejavnosti. Vsi prostori so spomeniško zaščiteni in ne dovoljujejo posegov v prostor brez izrecnega pisnega soglasja MAO. Posebno pozornost in skrb za ohranitev je potrebno posvečati poslikavam v fresko tehniki. Poslovni prostori, ki so predmet najema, se oddajo in prevzamejo po načelu »videno - najeto«. Izbrani ponudnik bo za opravljanje dejavnosti na svoje stroške namestil dodatno gostinsko opremo v dogovoru z MAO.

IV. Vrsta in namen gostinske dejavnosti

Gostinski lokal je v funkciji popestritve muzejske dejavnosti in je namenjen obiskovalcem razstav in drugih programov, ki jih izvaja muzej, kot tudi drugim gostom. Kot gostinski lokal odprtega tipa je še zlasti namenjen gostom, ki so jim blizu kultura in umetnost ter druženje v muzejskem ambientu. Muzejski gostinski lokal bo deloval pod imenom, ki se sprejme v soglasju z MAO. Ponudniki naj ob prijavi oddajo predlog imena, ki naj vključuje tudi njihovo blagovno znamko.

Izbrani ponudnik bo pri izvajanju gostinske dejavnosti gostom nudil kakovostno in čim bolj raznovrstno ponudbo, ki bo usklajena z vrsto gostinskega lokala.

Ponudba mora vsebovati najmanj eno slaščico/napitek, ki bo unikatna in poimenovana po MAO. Podrobnejša gostinska ponudba se dogovori z najemodajalcem pred začetkom obratovanja in ga mora najemodajalec potrditi.

Poleg gostinske ponudbe je dolžan izbrani ponudnik občasno zagotoviti lastno kulturno ponudbo, primerno lokaciji in ambientu, kot so na primer: večeri s področja urbane kulture in kreativnih skupnosti, glasbeni dogodki, kulinarčni dogodki, literarni večeri, predstavitve knjig, intervjuji z znanimi kulturnimi in drugimi osebnostmi ipd. Gostinski lokal je tudi razstavni prostor (npr. za razstavljanje grafik, plakatov, fotografij ipd.).

Vsa dodatna kulturna ponudba gostinskega lokala se mora mesec vnaprej uskladiti z MAO. Gostinski lokal mora delovati po vnaprej dogovorjenem odpiralnem času in sicer najmanj v času ko je Muzej odprt za obiskovalce. Sprememba odpiralnega časa je možna izključno ob predhodnem dogovoru z MAO.

Pri izvajanju dejavnosti bo izbrani ponudnik promoviral MAO in njegovo dejavnost.

V. Merila za izbor

Izbran bo ponudnik, ki bo v skupnem seštevku zbral največje število točk (200) po naslednjih merilih:

1. Višina mesečne najemnine: do 70 točk

Ponudnik, ki ponudi najvišjo najemnino, prejme 70 točk, preostali pa padajoče glede na višino ponudbe 60, 50, 40, 30, 20, 10 in 0 točk.

2. Gostinska ponudba: do 70 točk

Ponudnik, ki ima po oceni pristojne komisije najboljšo gostinsko ponudbo, dobi 70 točk, preostali pa padajoče glede na kakovost 60, 50, 40, 30, 20, 10 in 0 točk.

3. Kulturni program: do 25 točk

Ponudnik, ki je po oceni pristojne komisije ponudil najboljši kulturni program, dobi 25 točk, preostali pa padajoče glede na kakovost ponudbe 20, 15, 10, 5, 0 točk.

4. Prednosti ponudnika: do 20 točk

Ponudnik samostojno predstavi prednosti/ugodnosti, ki jih je pripravljen dodatno ponuditi (poleg ponudbe na podlagi meril iz 1. - 3. točke). Kot prednosti ni mogoče šteti tistega, kar predstavlja pogoj za najem (točka VII. Pogoji najema). Ponudnik, ki ima po oceni pristojne komisije najboljšo dodatno ponudbo, dobi 20 točk, preostali pa padajoče glede na kakovost ponudbe 15, 10, 5 točk in 0 točk. Ponudnik, ki ni ponudil prednosti, prejme 0 točk.

5. Reference: do 15 točk

Z referencami so mišljene ponudnikove izkušnje pri izvajanju gostinske dejavnosti. Reference morajo biti opisane in dokumentirane. Komisija bo reference vrednotila na naslednji način:

- 3 in več referenc: 15 točk
- Do vključno 2 referenci: 10 točk
- Brez referenc: 0 točk

VI. Pogoji za udeležbo v postopku javnega zbiranja ponudb

Ponudbe lahko predložijo pravne in fizične osebe, ki so skladno s slovensko SKD registrirane za ustrezne dejavnosti iz razreda 56 Dejavnost strežbe jedi in pijač.

Ponudniki resnost svoje ponudbe izkažejo s plačilom varščine v višini ene izhodiščne mesečne najemnine (520.00 EUR). Varščino je potrebno nakazati na transakcijski račun Muzeja za arhitekturo in oblikovanje, št. S156 0110 0600 0034 749 (UJP), sklic: 00.

Pisna ponudba mora vsebovati naslednje priloge (razen prilog, zraven katerih je izrecno navedeno, da niso pogoj za veljavnost ponudbe):

- izpolnjen obrazec ponudbe (priloga 1),
- predlog za izvajanje gostinske dejavnosti (priloga 2 - obsegati mora predlog gostinske ponudbe, predlog kulturnega programa in predlog obratovalnega časa),
- navedbo prednosti/ugodnosti, ki jih ponudnik ponuja poleg meril pod 1 - 3 prejšnje točke (priloga 3 izpolnitev ni pogoj za veljavnost ponudbe),
- navedbo referenc (priloga 4 - izpolnitev ni pogoj za veljavnost ponudbe),
- izpolnjen obrazec Izjave ponudnika (priloga 5), - potrdilo FURS o plačanih davkih in prispevkih (priloga 6),
- potrdilo banke, da ponudnik v zadnjih 6 mesecih ni imel blokade bančnih računov (če ima ponudnik več računov, za vsak račun posebej (priloga 7),
- potrdilo o plačilu varščine (priloga 8),
- dokazilo o boniteti poslovanja (priloga 9),
- s strani najemodajalca potrjeno prilogo 10,
- izpolnjeno, parafirano in z žigom opremljeno najemno pogodbo (priloga 11),
- obvezni sestavni del ponudbe je predlog gostinske dejavnosti, ki mora poleg gostinske ponudbe vsebovati tudi predlog kulturnega programa in obratovalnega časa, kar ponudnik oblikuje samostojno v obliki ločene priloge,
- zaželeno je, ni pa obvezno, da ponudniki oddajo tudi skice in/ali opis, kako nameravajo opremiti gostinski lokal.

Ponudba mora veljati še 60 dni od dneva javnega odpiranja ponudb (Izjava o veljavnosti ponudbe je v Prilogi 5).

Ponudniki morajo kot dokaz finančne sposobnosti ponudbi priložiti tudi naslednje listine:

- pravne osebe predložijo informacijo o boniteti poslovanja S.BON-1, izdano pri AJPES s podatki in kazalniki za leto 2023, in potrdilo poslovne banke, da transakcijski račun ni blokiran najmanj 6 mesecev pred datumom objave tega razpisa (potrdilo je potrebno priložiti za vsak transakcijski račun);
- samostojni podjetniki predložijo informacijo o boniteti poslovanja S.BON-1, izdano pri AJPES s podatki in kazalniki za leto 2023, in potrdilo poslovne banke, da transakcijski račun ni blokiran najmanj 6 mesecev pred datumom objave tega razpisa (potrdilo je potrebno priložiti za vsak transakcijski račun);
- pravne osebe in samostojni podjetniki predložijo potrdilo Finančne uprave RS o plačanih davkih in prispevkih, ki ni starejše od 15 dni,
- ponudniki, ki še niso poslovali v preteklem letu, S.BON-I iz prve alineje tega odstavka ne predložijo, morajo pa oddati akt o ustanovitvi, finančni načrt kratkoročnega in dolgoročnega kritja finančnih posledic sklenitve pogodbe in finančni načrt za 12 mesecev poslovanja. Če je izbran tak ponudnik, mora po izboru predložiti tudi poslovni načrt za obdobje petih (5) let.

Ponudniki lahko oddajo fotokopije dokazil in listin, na zahtevo najemodajalca pa morajo predložiti originale.

VII. Pogoji najema

Prostori za muzejski gostinski lokal se oddajajo od 1. 11. 2024 dalje za obdobje 4 let.

Muzejski gostinski lokal se oddaja z inventarjem (nekaj stolov MAO, luči, pipe - oprema je priloga prevzemnega zapisnika in se mora z zaključkom poslovnega razmerja oz. ob primopredaji vrniti na enako mesto) po načelu »videno - najeto«. Najemnik je dolžan poskrbeti za opremo gostinskega lokala v soglasju z muzejem. Oprema mora biti v skladu z visokimi estetskimi in funkcionalnimi standardi, primernimi za muzejski gostinski lokal.

Najemna pogodba se sklene za določen čas štirih let z možnostjo podaljšanja. Odpovedni rok je šest (6) mesecev. Kot začetek najemnega obdobja se šteje dan primopredaje prostorov.

Najemnik je dolžan začeti z izvajanjem gostinske dejavnosti dne 1.11.2024.

Najemnina se obračunava mesečno vnaprej. Prva najemnina se plača v 15 dneh po sklenitvi pogodbe (položena varščina se izbranemu ponudniku vrača po prenehanju pogodbe). V primeru, da najemnina ni plačana dvakrat zaporedoma, se pogodba šteje za razdrto in se vplačana varščina obdrži. Najemnina se bo enkrat letno usklajevala z indeksom rasti življenjskih potrebščin v RS. Glede na trenutno veljavne predpise se DDV od najemnine ne plačuje (upošteva se oprostitev po 2. točki 44. člena ZDDV-1).

Gostinski lokal v MAO mora biti odprt najmanj od torika do nedelje, predvidoma od 10.00 do 18.00 ure. Na željo najemnika je lahko zaprt 1. januarja, 1. novembra, 25. decembra in ob ponedeljkih. Zaželen je daljši odpiralni čas, ki lahko vključuje tudi ponedeljke in omenjene praznike.

Najemnik mora izpolnjevati vse predpisane pogoje za izvajanje gostinske dejavnosti in v ta namen mora sam in na lastne stroške zagotoviti vsa potrebna dovoljenja.

Izbrani najemnik mora pridobiti soglasje za ravnanje s prostori, ki mu ga izda odgovorni konservator Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

Gostinsko osebje - zaposleni ali pogodbeni delavci - morajo izpolnjevati predpisane pogoje za opravljanje dela v gostinstvu.

Najemnik je dolžan redno plačevati obratovalne stroške elektrike, porabe vode, ogrevanja in varovanja prostorov, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške, za katere se stranki dogovorita z najemno pogodbo in se plačujejo v pavšalnem znesku. V primeru izrednega nastanka stroškov stranki poračun dogovorita z aneksom k pogodbi. Za poravnavo obratovalnih stroškov najemodajalec izstavi račun. Zavarovalne police, ki jih sklepa, je dolžan najemnik vinkulirati v korist najemodajalcev. Najemnik je dolžan v svojem imenu in za svoj račun zagotoviti odvoz smeti in drugih odpadkov.

Najemnika bremenijo vsi stroški in riziki pridobivanja ustreznih dovoljenj za obratovanje in poslovanje poslovnega prostora.

Najemnik ni upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v poslovni prostor niti ne more na tej podlagi pridobiti kakršnihkoli pravic.

Najemnik mora zagotoviti brezplačni kulturni program v obsegu najmanj dve (2) uri mesečno.

VIII. Postopek zbiranja ponudb in izbire najugodnejšega ponudnika

1. Postopek javnega zbiranja ponudb se izvaja v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.
2. Namera o oddaji nepremičnega premoženja v najem oz. javno zbiranje ponudb z razpisno dokumentacijo je objavljena na spletni strani MAO <http://www.mao.si/>
3. Pisne ponudbe v zaprti ovojnici s pripisom »Ne odpiraj -ponudba za najem gostinskega lokala v MAO« naj ponudniki oddajo v tajništvu MAO ali pošljejo priporočeno na naslov Muzej za arhitekturo in oblikovanje, Rusjanov trg 7, 1000 Ljubljana. Na hrbtni strani morata biti navedena naziv in naslov pošiljatelja.
4. Rok za zbiranje ponudb je do vključno 23. 9. 2024. Kot veljavne se štejejo poslane ponudbe, ki so oddane kot priporočena pošiljka na pošti do 23. 9. 2024, in ponudbe, ki so prinesene v MAO do 23. 9. 2024 do 12.00.
5. Odpiranje ponudb in izbiro najugodnejšega ponudnika bo opravila posebna komisija, imenovana s strani organizatorja postopka javnega zbiranja ponudb.
6. Odpiranje ponudb bo javno in bo potekalo v sejni sobi gradu Fužine, na sedežu MAO, Rusjanov trg 7, 1000 Ljubljana, dne 26. 9. 2024 ob 11.00 uri. K odpiranju lahko pristopi vsak ponudnik oziroma njegov pooblaščenec, ki je pravočasno oddal ponudbo.
7. V primeru, da dva ali več ponudnikov ponudi enako ceno in enakovredno gostinsko ponudbo, jih lahko komisija pozove k dopolnitvi ponudb ali z njimi opravi dodatna pogajanja. Dodatni sestanki in predstavitve ponudnikov so zaželeni. Za predstavitve se lahko dogovorijo na tel. št. 01 235 56 22.
8. Ponudbe, ki bodo nižje od izhodiščne cene, ali ki bodo prispele po preteku roka iz 4. točke, ali bodo v nasprotju s pogoji razpisa, kot tudi ponudbe, za katere ne bo vplačana varščina, bodo izločene. Ponudbe, ki bodo prispele po roku za oddajo ponudb, bodo zapečatenе vrnjene ponudniku. Izbran bo ponudnik, ki bo izpolnjeval vse zahtevane pogoje in bo glede na postavljene kriterije dosegel največje število točk.
9. Najugodnejši ponudnik bo izbran najkasneje v roku 5 delovnih dni po izteku roka za zbiranje ponudb. Ponudniki bodo o izbiri obveščeni najkasneje v 3 delovnih dneh po sprejemu odločitve o izbiri najugodnejšega ponudnika. Izbrani ponudnik bo moral v 8 delovnih dneh po prejemu obvestila o izbiri skleniti najemno pogodbo, v nasprotnem primeru se šteje, da je odstopil od namere za sklenitev pravnega posla in se vplačana varščina zadrži, najemodajalec pa lahko k podpisu pogodbe pozove naslednjega najugodnejšega ponudnika.
10. Najemodajalec si pridržuje pravico, da brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti do sklenitve pravnega posla prekine oziroma ustavi postopek zbiranja ponudb oziroma oddaje v najem, ne da bi za to navedel razloge. Ob morebitni ustavitvi postopka se vplačane varščine vrnejo ponudnikom. Pristojna komisija lahko po lastni presoji sklene, da se postopek javnega zbiranja ponovi, lahko tudi pod spremenjenimi pogoji.
11. Ponudnik je dolžan spremljati spletne objave organizatorja javnega zbiranja ponudb, saj ta lahko objavi spremembe, ki jih je dolžan upoštevati. Skrajni rok za spremembo in dopolnitev razpisne

dokumentacije je 3 delovne dni pred rokom oddaje ponudbe. V primeru večjih sprememb in dopolnitev razpisne dokumentacije bo organizator podaljšal rok za oddajo ponudbe.

12. Neizbranim ponudnikom bo varščina brez obresti vrnjena v 15 delovnih dneh po izbiri najugodnejšega ponudnika,

13. Šteje se, da je z oddajo ponudbe ponudnik seznanjen z vsemi pogoji tega javnega zbiranja ponudb, ter da jih v celoti in brez pridržkov sprejema.

IX. Informacije in ogled nepremičnin

Za vsa pojasnila je na voljo pomočnik direktorice, Uroš Pangerc, tel. št.: 01 23 55 622, e-mail: uros.pangerc@mao.si (telefonske informacije vsak delovnik med 10:00 in 12:00 uro). Ogled nepremičnine je možen ob predhodni najavi.

V Ljubljani, dne 13. 8. 2024,

Muzej za arhitekturo in oblikovanje

Maja Vardjan, direktorica