

Narodna galerija, Puharjeva 9, Ljubljana, na podlagi 22. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 - ZDU-1G, 50/14, 90/14 - ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15), določb Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16) in 12. člena Sklepa o ustanovitvi javnega zavoda Narodna galerija (Uradni list RS, št. 8/04, 31/09 in 80/16) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO V NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA - GOSTINSKEGA LOKALA

Vabimo vas, da oddate ponudbo.

I. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb

Narodna galerija, Puharjeva 9, 1000 Ljubljana.

II. Vrsta pravnega posla

Oddaja v najem poslovnega prostora - gostinski lokal, kavarna.

III. Predmet javnega zbiranja ponudb

Predmet najema je gostinski lokal, kavarna – Kafe Ažbe, v izmeri cca 78,5 m² in se nahaja v stavbi 599 z enim delom, v naravi vhodna avla - sredinski, sodobni stekleni del Narodne galerije in naslovom Prešernova cesta 24, Ljubljana, ki po podatkih katastra zemljišč, stoji na nepremičnini z ID znakom parcela 1725 2772 in 2775, in v poletnih mesecih zunanja terasa v izmeri 39 m².

Predvidena je souporaba sanitarnih prostorov za osebje in goste lokala, ki se nahajajo v kletnem prostoru in so sicer namenjeni obiskovalcem.

Izhodiščna najnižja mesečna najemnina je 792,27 evra bruto (z DDV) kar zneso 649,40 evra neto (brez DDV), za uporabo lokala in terase (glede na uradno oceno pooblaščenega ocenjevalca). Obratovalni stroški znašajo 170 evrov bruto (z DDV) kar zneso 139,34 evrov neto (brez DDV) na mesec. Gre za sorazmerni delež stroškov za nadomestilo stavbnega zemljišča, zavarovanja stavbe in obiskovalcev, elektrike, vode in sorazmerni del stroškov rednega vzdrževanja in čiščenja.

IV. Vrsta in namen gostinske dejavnosti

Narodna galerija želi z oddajo lokala v najem zagotoviti redno obratovanje, kar bo v večji meri kot doslej, po prenovi palače Narodni dom, v interesu obiskovalcev Narodne galerije. Lokal naj bi z vsakodnevnim obratovanjem prispeval k popestritvi ponudbe Narodne galerije, saj to ustreza sodobni galerijski/muzejski izkušnji obiskovalca in k večjemu zadovoljstvu obiskovalcev ter naključnih gostov lokala, ki so potencialni obiskovalci razstav in programov Narodne galerije.

Lokal bo odprt vsak dan, razen ponedeljek, od 10.00 do 18.00, razen ob četrkih je lahko odprt do 20.00. Odprtje lokala se mora prilagajati življenju in aktivnostim, ki se odvijajo v Narodni galeriji. Ker je dogajanje v galeriji kot življenje, nepredvidljivo, se bomo o morebitnih spremembah dogovarjali glede na potrebe, spremembe, sproti. Najemodajalec pričakuje, da mu najemnik sledi, da mu pomaga pri uresničevanju vizije Narodne galerije kot sodobnega muzeja, kjer se vedno dogaja kaj zanimivega, kjer lahko otroci, mladi in ljudje vseh starosti vedno najdejo kaj zanimivega zase, za kvalitetno preživljanje prostega časa. Ponudba gostinca naj bo čim bolj povezana z dejavnostjo galerije, prilagaja naj se aktualnemu dogajanju v NG. Od najemnika, gostinca, se pričakuje čim bolj domiselna ponudba pijač, sladic, po primernih cenah.

V. Merila za izbor

Izbran bo ponudnik, ki bo v skupnem seštevku zbral največje število točk (od največ 170 možnih) po naslednjih merilih:

1. Višina mesečne najemnine: do 100 točk

Ponudnik/i, ki ponudi/jo najvišjo najemnino, dobi/jo 100 točk, preostali pa padajoče glede na višino ponudbe 90, 80, 70, 60 do 0 točk.

2. Gostinska ponudba: do 50 točk

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

Gostinska ponudba, opis, naj bo čim bolj konkreten in jasen. Pri kriteriju gostinske ponudbe bo komisija ocenjevala:

a) širino in prilagojenost asortimenta pijač in sladic obiskovalcem Narodne galerije in njenim programom;
b) morebitne posebnosti in izvirnosti ponudbe (kaj je tisto zaradi česar bo obiskovalec prišel v našo kavarno, v primeru, da pride v galerijo in ne na razstavo ali enega od pedagoško andragoških programov).

3. Prednosti ponudnika: do 20 točk

Prednosti ponudnika morajo biti navede čim bolj konkretno, stvarno, izvirno in predvsem izvedljivo. Ponudnik samostojno določi prednosti/ugodnosti, ki jih je pripravljen dodatno ponuditi (poleg ponudbe na podlagi meril iz 1. in 2. točke) na primer: sposobnost izvajanja cateringa, prilagodljiv delovni čas, prilagajanje ponudbe različnim ciljnim skupinam obiskovalcev, letnemu času in aktualnemu programu, specifika opremljenosti prostora itd. Kot prednosti ni mogoče šteti tistega, kar predstavlja pogoj za najem.

Ponudnik, ki ima po oceni pristojne komisije oddan najboljši program prednosti (spisek dodatnih prednosti), ki so, uporabne, izvirne, ustvarjalne, atraktivne, pa vendar realne in izvedljive - biti morajo čim bolj konkretne - dobi 20 točk, preostali pa padajoče glede na kakovost ponudbe 15, 10, 5, pri tem lahko dobita dva ponudnika enako število točk, ponudnik, ki ni ponudil prednosti oz. ne ustrezajo gornjim kriterijem, prejme 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 - dejavnost slaščičarne in kavarne - razreda 56.103, 56.210 Priložnostna priprava in dostava jedi, 56.300 Strežba pijač. (šifra SKD 2008).

Prijavitelji morajo izpolnjevati naslednje pogoje:

- registrirano morajo imeti dejavnost slaščičarne in kavarne
- uspešno morajo upravljati najmanj dva lokala
- dejavnost morajo opravljati najmanj osem (8) let
- od tega vsaj zadnjih pet (5) let z dobičkom
- v podjetju mora biti najmanj 20 redno zaposlenih

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

- podatki o ponudniku (obrazec 1)
- Izjava o izpolnjevanju pogojev (obrazec 2)
- izpolnjen obrazec ponudbe (obrazec 3),
- predlog za izvajanje gostinske dejavnosti (priloga 1 - predlog mora obsegati predlog gostinske ponudbe in predlog obratovalnega časa - v alinejah, forma ni predpisana),
- navedbo prednosti/ugodnosti, ki jih ponuja ponudnik poleg meril iz 1. in 2. točke V. poglavja (priloga 2 - v alinejah, forma ni predpisana),
- izpolnjeno, parafirano (vsaka stran) in na koncu podpisano in z žigom opremljeno najemno pogodbo (priloga 3).
- potrdilo o vplačani varščini v višini 2.000 evrov na TRR Narodne galerije, št. 01100-6030377028 pri UJP, kot jamstvo za resnost ponudbe. Varščina bo uspelemu ponudniku vračunana v začetne mesečne najemnine, drugim ponudnikom, ki ne bodo uspeli na javnem zbiranju ponudb, pa se bo varščina brez obresti vrnila v 30 dneh od končanega javnega zbiranja ponudb na njihov transakcijski račun.

Ponudba mora veljati še 60 dni od dneva javnega odpiranja ponudb.

VII. Pogoji najema

- Gostinski lokal, ki se oddaja v najem, je opremljen z osnovno opremo, potrebno za gostinsko dejavnost in obsega: točilni pult, pomivalni stroj, ledomat in hladilni pult. Gostinsko pohištvo, mize, stole in zeleno dekoracijo (tudi za teraso v poletnem času) mora nabaviti, po predhodni odobriti najemodajalca, najemnik - gostinec
- Najemna pogodba se sklenuje za nedoločen čas z odpovednim rokom treh mesecev. Kot začetek najemnega obdobja se šteje dan, ko je sklenjena najemna pogodba;
- Najemnik je dolžan začeti z izvajanjem gostinske dejavnosti najkasneje v 30 dneh po sklenitvi pogodbe;
- Oddaja lokala v podnajem ni dopustna;
- Najemnina se plačuje mesečno, do 15. v mesecu za naprej. Obratovalni in drugi stroški pa mesečno za nazaj. Prva najemnina se plača v 15 dneh po sklenitvi pogodbe. V primeru, da najemnina ni plačana dvakrat zaporedoma, lahko Narodna galerija odstopi od pogodbe.
- Najemnik mora izpolnjevati vse predpisane pogoje za izvajanje gostinske dejavnosti in v ta namen mora sam in na lastne stroške zagotoviti vsa potrebna dovoljenja;
- Gostinsko osebje - zaposleni ali pogodbeni delavci - morajo izpolnjevati predpisane pogoje za opravljanje dela v gostinstvu;
- Najemnik je dolžan redno plačevati obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (oz. druge ustrezne dajatve) in druge stroške, za katere se stranki dogovorita z najemno pogodbo.
- Zavarovalne police ureja Narodna galerija, najemnik krije sorazmerni del teh stroškov;
- Najemnik je dolžan na svoje stroške skrbeti za red in čistočo v najetem lokalu in v neposredni okolici (tudi izven NG, kjer bodo postavljene mize v času lepega vremena).
- Najemnika bremenijo vsi stroški in riziki pridobivanja ustreznih dovoljenj za obratovanje in poslovanje poslovnega prostora ter za vse davčne olajšave;
- Najemnik ni upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v poslovni prostor niti ne more na tej podlagi pridobiti kakršnihkoli pravic. Vsa premična oprema, ki jo nabavi, je njegova last;
- Kot pogoje najema se šteje tudi vse druge pogoje, ki jih določa v razpisni dokumentaciji priložen vzorec najemne pogodbe. Najemna pogodba se lahko v nebitvenih sestavinah spremeni s soglasjem obeh pogodbenih strank.
-

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. Javna objava za javno zbiranje ponudb za oddajo v najem poslovnega prostora - gostinskega lokala je objavljena na spletni strani Narodne galerije www.ng-slo.si od ...torška, 03.10.2017, do ...srede... 18.10.2017.
3. Pisne ponudbe v zaprti ovojnici s pripisom »Ne odpiraj – ponudba za najem lokala Kafe Ažbe v NG« naj ponudniki oddajo osebno na recepciji Narodne galerije ali pošljejo priporočeno na naslov: Narodna galerija, Puharjeva 9, 1000 Ljubljana, s pripisom Kafe Ažbe. Na hrbtni strani morata biti navedena naziv in naslov pošiljatelja oziroma ponudnika. Ponudba in vsi dokumenti v zvezi s ponudbo morajo biti v slovenskem jeziku.
4. Ponudba se šteje za pravočasno, če jo naročnik prejme do vključno ...srede, 18.10.2017, najkasneje do 12.00 ure.
5. Odpiranje ponudb in izbiro najugodnejšega ponudnika bo opravila komisija, ki jo bo imenovala direktorica Narodne galerije.
6. Odpiranje ponudb bo javno in bo potekalo dne ...sreda, 18.10.2017 ob 13. uri v sejni sobi Narodne galerije, Puharjeva 9, 1000 Ljubljana. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati s pooblastilom ponudnika.

7. Če komisija med ponudniki, ki so pravočasno oddali popolno vlogo, prejme več najugodnejših ponudb (mišljen enak seštevek točk po vseh merilih), lahko:
- pozove vse najugodnejše ponudnike k dopolnitvi ponudb ali oddaji novih ponudb, ali
 - opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja, ali
 - med najugodnejšimi ponudniki opravi javno dražbo, pri čemer za izklicno ceno določi najvišjo ponujeno ceno.
8. Prepozne ponudbe, ponudbe z nižjo ceno od izhodiščne kot tudi ponudbe, ki bodo v nasprotju s pogoji za udeležbo (VI. poglavje), 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 15 dni po izteku roka za zbiranje ponudb, v primeru iz 7. točke pa najkasneje v nadaljnjih 15 dneh. Ponudniki bodo o izbiri obveščeni najkasneje v 3 dneh po sprejemu odločitve o izbiri najugodnejšega ponudnika. Izbrani ponudnik bo moral v 15 dneh po prejemu obvestila o izbiri skleniti najemno pogodbo, v nasprotnem primeru se šteje, če pogodbe ne podpiše niti v naslednjih 15-ih dneh, da je odstopil od namere za sklenitev pravnega posla, najemodajalec pa zadrži ponudnikovo varščino.
10. Narodna galerija lahko ustavi začetni postopek oddaje do sklenitve pravnega posla brez kakršnihkoli posledic. Pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije – 35. člen Uredbe. V tem primeru lahko odloči, da postopek javnega zbiranja ponudb ponovi pod enakimi ali spremenjenimi pogoji, lahko pa se odloči tudi za drugo metodo razpolaganja z enakimi ali spremenjenimi pogoji. Lahko tudi odloči, da poslovnega prostora – gostinskega lokala ne bo oddal v najem.

IX. Informacije in ogled nepremičnin

Vsa pojasnila v zvezi s tem razpisom se dobijo v Narodni galeriji pri ...mag. Bojan Kuhar....., od...04.10... do ...17.10.2017..., telefonska številka ...01 24 15 405, e-naslov: ...bojan_kuhar@ng-slo.si... vsak delovni dan med 09.00 in 11.00.

Ogled prostora, kjer bo lokal, je nujen in sicer ob predhodni najavi na zgoraj navedenih kontaktih.

Naziv ponudnika:	
Sedež ponudnika, naslov:	
Zakoniti zastopnik ponudnika:	
Kontaktna oseba:	
Elektronski naslov kontaktne osebe:	
Številka telefona:	
Številka mobilnega telefona:	
Internetni naslov:	
Identifikacijska številka:	
Matična številka:	
Transakcijski račun št., odprt pri banki:	
Št. vpisa v sodni register (št.vložka):	
Odgovorna oseba za podpis pogodbe:	

Ponudnik:

.....
(kraj, datum)

.....
(žig)

.....
(podpis predstavnika)

Ponudnik _____
(naziv in naslov ponudnika)

Izjavljamo pod kazensko in materialno odgovornostjo, da smo registrirani oziroma, da izpolnjujemo pogoje za opravljanje dejavnosti, ki je predmet naročila.

Izjavljamo, pod kazensko in materialno odgovornostjo, da smo kot ponudnik registrirani pri pristojnem sodišču ali drugem organu, in sicer pri, dne, pod številko z imenom:

- popolna firma:
- skrajšana firma:

za sledečo(e) dejavnost(i), ki je(so) predmet naročila, za katerega dajemo ponudbo:

.....
.....
.....

Izjavljamo, pod kazensko in materialno odgovornostjo, da izpolnjujemo spodaj navedene pogoje in bomo, v koliko bomo zbrani na razpisu, najemodajalcu prinesli izvirne (originalne) listine, ki potrjujejo spodnje pogoje:

- registrirano imamo dejavnost slaščičarne in kavarne (izpis iz Ajpesa)
- uspešno upravljamo več kot en lokal (vsaj dva)
- dejavnost opravljamo najmanj osem (8) let (izpis iz Ajpesa)
- od tega vsaj zadnjih pet (5) let nismo imeli izgube, ampak smo poslovali z dobičkom (Bilance)
- v podjetju mora biti najmanj 20 redno zaposlenih (izpis iz Ajpesa)

Soglašam s tem, da lahko naročnik za namene izvedbe javnega naročila kadarkoli zaprosi pristojne državne organe za potrditev navedb iz ponudnikove dokumentacije ter da lahko v imenu ponudnika pridobi ustrezna dokazila iz uradnih evidenc, s katerimi se dokazuje izpolnjevanje v razpisni dokumentaciji postavljenih pogojev. V primeru zahteve naročnika se zavezujemo, da bomo predložili dodatna pooblastila za preveritev podatkov iz uradnih evidenc.

Ponudnik:

.....
(kraj, datum)

(žig)

(podpis predstavnika)

Na osnovi zbiranja ponudb za najem lokala Kafe Ažbe v Narodni galeriji, Puharjeva 9, Ljubljana, št. z dne dajemo naslednjo ponudbo:

1. Podatki o ponudniku

Naziv ponudnika:	
Sedež ponudnika:	
Zakoniti zastopnik ponudnika:	
Kontaktna oseba, e-mail, telefon:	
Identifikacijska številka:	
Odgovorna oseba za podpis pogodbe:	

2. Za najem lokala v Narodni galeriji ponujamo _____ evrov bruto na mesec. Obratovalni stroški (sorazmerni delež stroškov za nadomestilo stavbnega zemljišča, zavarovanja stavbe in obiskovalcev, elektrike, vode in sorazmerni del stroškov rednega vzdrževanja in čiščenja) znašajo 170 evrov bruto na mesec (z DDV) kar znese 139,34 evrov neto (brez DDV) in so fiksni. Višina obratovalnih stroškov (sorazmerni delež, glede na velikost lokala) se preveri enkrat na leto in se v primeru dviga stroškov, ki jih štejemo med obratovalne, za več kot 5 % spremeni.
3. Način plačila
Najemnina se plačuje mesečno, do 15. v mesecu za naprej. Obratovalni stroški pa mesečno za nazaj. Prva najemnina se plača v 15 dneh po sklenitvi pogodbe.
4. Ponudba mora veljati še 60 dni od dneva javnega odpiranja ponudb.

Ponudnik:

.....
(kraj, datum)

.....
(žig)

.....
(podpis predstavnika)

NAJEMNA POGODBA

ki jo skleneta in dogovorita:
Narodna galerija, Puharjeva 9, Ljubljana,
matična št. 5052076000,
davčna št. 38676770,
ki jo zastopa direktorica, dr. Barbara Jaki
(v nadaljevanju najemodajalec)

in

..... (ime podjetja in naslov)

matična št.:

davčna št.:

ki jo zastopa direktor:

(v nadaljevanju najemnik)

kakor sledi:

I. člen

Pogodbeni stranki uvodoma sporazumno ugotavljata:

- da je predmet te pogodbe najem poslovnega prostora, opisanega v 2. členu te pogodbe, katerega lastnik je Republika Slovenija, upravljavec in najemodajalec pa Narodna galerija, Puharjeva 9, Ljubljana;
- Predmet najema se nahaja v stavbi 599 z enim delom, v naravi vhodna avla - sredinski, sodobni stekleni del Narodne galerije in naslovom Prešernova cesta 24, Ljubljana, ki po podatkih katastra zemljišč, stoji na nepremičnini z ID znakom parcela 1725 2772 in 2775;
- da se skladno z 22. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti stvarno premoženje odda v najem na podlagi metode javnega zbiranja ponudb;
- da je osnovna dejavnost najemodajalca galerijska dejavnost in da so vse druge dejavnosti, ki se izvajajo v prostorih najemodajalca galerijski dopolnilne dejavnosti
- da se v Vhodni avli Narodne galerije nahaja delno opremljen gostinski lokal, katerega lega in površina sta razvidni iz priloženega načrta (označeno z modro barvo), ki je sestavni del te pogodbe.
- Lokal sestoji iz:
 - Prostora v pritličju Steklene avle v izmeri 78,5 m²,
 - Zunanje terase desno od vhoda v Stekleno avlo, v izmeri 39 m²; (terasa lahko deluje po dogovoru med najemodajalcem in najemnikom v poletnih mesecih)
 - skladiščnega prostora in sanitarij za osebje v I. kleti v izmeri 12 m²
- da se v lokalu nahaja oprema in inventar najemodajalca - opremljen šank
- da se v Vhodni avli Narodne galerije nahaja originalni Robbov vodnjak, ki je spomenik najvišje umetniške vrednosti.
- Najemodajalec je v obdobju med ...03.10.2017 in ...18.10.2017 na spletnih straneh objavil razpis za javno zbiranje ponudb. Vsebina objave na portalu Narodne galerije (Objavljeno na: <http://www.ng-slo.si/si/o-narodni-galeriji/informacije-javnega-znacaja> v razdelku Javni razpisi in naročila):
- Najemodajalec je v skladu z razpisnimi pogoji oddal ponudbo za najem.

2. člen

S to pogodbo najemodajalec odda, najemnik pa najame delno opremljen poslovni prostor, opisan v četrti alineji prve točke te pogodbe v skupni izmeri 78,5 m², notranji del lokala, zunanja terasa v izmeri 39 m² skupaj s pripadajočo opremo in inventarjem iz pete alineje prejšnje točke.

3. člen

Pogodbeni stranki ob prevzemu poslovnega prostora opravita primopredajo prostorov, opreme in inventarja in ob tem sestavita zapisnik, v katerem povzameta popis opreme in inventarja ter stanje prostorov, opreme in inventarja v lasti najemodajalca, ki jo prevzema najemnik.

Najemnik bo opremo, ki še ni zagotovljena (stoli in mize za teraso in gostinski lokal) in je za opravljanje njegove dejavnosti nujna, poskrbel sam, vendar v soglasju z najemodajalcem glede primernosti, količine, kakovosti in izgleda.

4. člen

Prostorov in opreme najemnik ne sme dajati v podnajem.

Brez izrecnega predhodnega pisnega soglasja najemodajalca najemnik v najetih poslovnih prostorih ne sme ničesar spreminjati in v teh prostorih izvajati kakršnih koli gradbenih ali drugačnih posegov ter kako drugače spreminjati njihovega videza ali namembnosti.

Najemnik ni upravičen do povračila stroškov v zvezi z morebitnimi, z najemodajalcem pisno vnaprej dogovorjenimi vlaganji v najete poslovne prostore.

V primeru, da najemnik povzroči v najetih prostorih ali v drugih prostorih in napravah najemodajalca kakršnokoli škodo, mora o nastanku škode takoj obvestiti najemodajalca in je dolžan škodo takoj odpraviti, če gre za tako škodo, ki jo najemnik lahko sam odpravi in če najemodajalec odpravo škode od njega zahteva, sicer nastalo škodo na njegove stroške odpravi najemodajalec.

5. člen

Najemnik ima pravico uporabe skupnih prostorov namenjenih za obiskovalce - sanitarij za obiskovalce galerije v prvi kleti in garderobe za obiskovalce galerije v pritličju.

Najemnik sme uporabljati skupne naprave in instalacije (vodovod, električna, ogrevanje ipd). Za vzdrževanje instalacij v najetih prostorih je dolžan skrbeti sam na svoje stroške.

Za dopolnjevanje zalog lahko najemnik uporabi tovorno dvigalo in notranji hodnik v prvi kleti, po dogovoru in pod nadzorom pooblaščenih oseb najemodajalca. V prostorih, ki niso namenjeni obiskovalcem, mora upoštevati galerijski režim in navodila najemodajalca.

Najemodajalec ima pravico vstopa v vse prostore zaradi preverjanja skladnosti ravnanja najemnika glede na določila pogodbe.

6. člen

Najemnik bo najete prostore uporabljal za opravljanje svoje registrirane dejavnosti:

- I 56.103 Slaščičarne in kavarne
- I 56.210 Priložnostna priprava in dostava jedi
- I 56.300 Strežba pijač

Uporaba najetih prostorov v druge namene brez soglasja najemodajalca ni dovoljena.

Prostore mora najemnik uporabljati tako, da na objektu in inventarju najemodajalca ne povzroči škode in ne moti opravljanja dejavnosti najemodajalca.

7. člen

Najemnik se izrecno zavezuje da bo s kakovostjo svojih storitev, prijaznostjo in strokovno usposobljenostjo zaposlenega osebja zagotavljal ohranjanje in večanje ugleda najemodajalca, ki je ena od osrednjih kulturnih institucij. To velja tako za izbor, pripravo in serviranje jedi in pijač, postrežbo, osebje, pribor, dekoracijo in druge sestavine, vključno s cenovno politiko, ki vplivajo na raven gostinskih storitev in zadovoljstvo gostov kulturnih institucij.

Najemnik se zavezuje, da bo v najetih prostorih nudil gostinske storitve, ki bodo primerne ugledni kulturni ustanovi nacionalnega pomena, vsekakor pa na ravni gostinskih storitev v gostinskih lokalih, ki se nahajajo v primerljivih institucijah.

8. člen

Najemnik lahko z namenom povečanja obiska ter popularizacije Narodne galerije v najetem poslovnem prostoru ali v drugem delu stavbe, po vnaprejšnjem vsakokratnem pisnem dogovoru z najemodajalcem, izvaja redni ali občasni kulturni program. Predlog programa pripravi najemnik za mesec dni vnaprej in ga predloži v potrditev upravi Narodne galerije.

Najemnik lahko v najetem delu stavbe samostojno trži in izvaja catering storitve za zaključene družbe, v kolikor obseg catering storitev ne presega kapacitet prostora, opredeljenega v četrti alineji prvega člena te pogodbe.

Catering se lahko izvaja v času obratovalnih ur lokala, ki je enak obratovalnemu času Narodne galerije, razen v izjemnih primerih, po poprejšnjem dogovoru z upravo Narodne galerije.

9. člen

Najemnik s podpisom te pogodbe izrecno potrjuje, da je seznanjen

- z obratovalnim časom Narodne galerije, ki je vsak dan od torka do nedelje od 10. do 18. ure, zaprto pa ob ponedeljkih, 1. januarja, 1. maja, 1. novembra in 25. decembra,
- s hišnim redom in ostalimi internimi predpisi, ki urejajo poslovanje v Narodni galeriji,
- z vsemi tehničnimi pogoji, ki jih zagotavljajo najeti prostori, vključno z dejstvom, da se objekt v mesecih, ko ni razstav, ne klimatizira, torej poleti ne hladi in pozimi segreva le na minimalno temperaturo,

in se zavezuje, da bo pri opravljanju svojega dela vse te pogoje upošteval in spoštoval, prav tako tudi njegovo osebje.

Najemnik se tudi zavezuje, da bo svojo dejavnost opravljal skladno z določili zakonskih in drugih določil, ki določajo delovanje predmetne dejavnosti. S tem v zvezi najemnik prevzema tudi vso materialno odgovornost.

Vsa dovoljenja, ki bodo najemniku dovoljevala opravljanje dejavnosti v poslovnih prostorih, ki so predmet te pogodbe, si mora na lastne stroške priskrbeti najemnik sam.

Najemnik se zavezuje poslovne prostore, ki so predmet te pogodbe uporabljati v skladu z namenom, za katerega se sklepa ta pogodba. Najemnik se zavezuje spoštovati režim in veljavni hišni red, ki velja pri najemodajalcu. Morebitne naknadne spremembe hišnega reda se takoj po sprejemu (obveščanje o dogodkih v galeriji) dostavijo najemniku, ki pisno potrdi njihov prejem in jih je dolžan spoštovati od trenutka, ko je z njimi seznanjen.

10. 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.

11. člen

Najemnik in najemodajalec se strinjata, da bo vsa obvestila, ki se nanašajo na dogodke v Narodni galeriji in vse druge informacije, ki jih za prilagoditev poslovanja potrebuje najemnik najemodajalec najemniku sporočal pisno in sicer na njegov elektronski naslov: info@ng-slo.si Najemnik je dolžan prejem informacij nemudoma potrditi s povratnim elektronskim sporočilom.

12. člen

Najemodajalec bo občasno, ko praviloma v objektu ni razstav, uporabil in/ali oddal nekatere prostore Vhodne avle Narodne galerije za pripravo ali organizacijo posameznih prireditev.

Pri zagotavljanju gostinskih storitev (catering) za takšne prireditve bo najemodajalec najemnika prostorov za prireditev (organizatorja) najprej usmeril k najemniku zaradi pridobitve konkurenčne ponudbe za izvedbo cateringa s strani najemnika.

V kolikor najemnik v najetih prostorih ne bo mogel opravljati svoje dejavnosti v okviru obratovalnega časa, zaradi razlogov na strani najemodajalca, se slednji obveže povrniti izpad prometa v višini 120 % povprečnega, na uro preračunanega prometa (gledano zadnjih 30 dni poslovanja), in sicer glede na dejanski izpad, zaokrožen na celo uro.

Zunanje podjetje, ki bo opravljajo gostinske storitve cateringa nima dostopa do uporabe prostorov in opreme najemnika (šank, stoli, mize) razen če se stranke ne dogovorijo drugače.

13. člen

Najemnik za najete prostore plača dogovorjeno najemnino v višini evrov bruto na mesec. Najemnik za najete prostore plača (sorazmerne) stroške obratovanja lokala (vodo, električno energijo, tekoče vzdrževanje, zavarovanje, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča ...) v pavšalnem znesku na mesec in sicer 170 evrov bruto. Pravočasno plačilo najemnine je bistvena sestavina pogodbe.

Najemnina se plačuje mesečno, do 15. v mesecu za mesec naprej. Obratovalni stroški pa mesečno za nazaj, prav tako do 15. v mesecu. Prva najemnina se plača v 15 dneh po sklenitvi pogodbe. V primeru, da najemnina ni plačana dvakrat zaporedoma, lahko Narodna galerija odstopi od pogodbe.

Najemodajalec bo poskrbel, da bo lokal pripravljen za uporabo najkasneje trideset dni po podpisu pogodbe.

Najemnik bo vsa plačila najemodajalcu po tej pogodbi nakazoval na njegov transakcijski račun št. 01100 - 6030377028 pri UJP.

14. člen

Za kritje morebitne škode iz naslova uporabe prostorov in opreme bo najemnik sklenil ustrezno zavarovanje odgovornosti, ki ni krito s splošnim zavarovanjem Narodne galerije in bo zavarovalno polico vinkuliral v korist najemodajalca.

15. člen

V primeru kakršnih koli sankcij pristojnih organov (inšpekcijskih služb, Sazasa...) zaradi nespoštovanja vseh potrebnih pogojev in zakonskih obveznosti (pridobivanja dovoljen, avtorskih pravic ...) za opravljanje gostinske in druge dogovorjene dejavnosti, nosi najemnik tudi vso materialno odgovornost.

16. člen

Najemna pogodba se sklene za nedoločen čas z odpovednim rokom treh mesecev. Kot začetek najemnega obdobja se šteje dan, ko je sklenjena najemna pogodba, ko jo podpišeta obe stranki;

Najemno razmerje prične (najkasneje) 2017. Najemnik se s podpisom te pogodbe zavezuje, da bo v najetih poslovnih prostorih pričel opravljati gostinsko dejavnost najkasneje 2017.

17. člen

Najemna pogodba lahko vsak čas sporazumno preneha.

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva takojšnjo izpraznitev poslovnih prostorov ob vsakem času, ne glede na določila o trajanju najema, v primeru, če najemnik:

- tudi po njegovem opominu uporablja poslovni prostor v nasprotju z zakonom ali to pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da najemodajalcu nastaja škoda
- zamudi s plačilom najemnine ali njenega dela več kot 15 dni od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil
- ne pridobi predhodnega soglasja najemodajalca za program (glasba, živi nastopi...), ki se izvaja v lokalu
- opravlja posege v prostor ali opremo brez soglasja najemodajalca
- preneha z opravljanjem dejavnosti v najetih prostorih
- kakorkoli drugače krši določila te pogodbe.

Pogodbeni stranki lahko odpovesta najemno pogodbo brez posebnega razloga, vendar morata upoštevati najmanj tri mesečni odpovedni rok. Odpoved mora biti sporočena pisno s priporočeno pošto pošiljko s povratnico. Do dneva poteka odpovednega roka mora najemnik poravnati vse obveznosti, ki v skladu s pogodbo zapadejo v plačilo.

Najemnik je dolžan na dan prenehanja najemnega razmerja izprazniti poslovni prostor in ga prostega ljudi in stvari (razen opreme in premičnega inventarja, ki je last najemodajalca) izročiti v neposredno posest najemodajalcu. Ob prevzemu pogodbeni stranki sestavita primopredajni zapisnik.

Ob prenehanju najemne pogodbe mora najemnik predati prostore in opremo v stanju in številu, kot jo je prejel; pri tem se upošteva normalna obraba prostorov in opreme.

18. člen

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
 - za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
 - za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
 - za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku;
- je nična.

19. člen

Vse spremembe te pogodbe in dodatne dogovore bosta pogodbeni stranki reševali z aneksi.

20. člen

Pogodbeni stranki bosta vsa morebitna nesoglasja skušali rešiti z dogovarjanjem. Vzdržali se bosta ravnanja, ki bi bilo škodljivo za drugo pogodbeno stranko in bili v nasprotju z dobrimi poslovnimi običaji.

Če soglasje ne bo doseženo, je za reševanje spora pristojno stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

21. člen

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

22. člen

Pogodba je napisana v štirih originalnih izvodih, vsaka pogodbena stranka prejme po dva izvoda.

Ljubljana,
Št:

Najemodajalec:
Narodna galerija
dr. Barbara Jaki, direktorica

Najemnik:

žig

žig