

*Narodna galerija, Puharjeva 9, Ljubljana, skladno s 64. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) 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 m<sup>2</sup> 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 1725 2775, in v poletnih mesecih zunanja terasa v izmeri 39 m<sup>2</sup>.

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

Izhodiščna najnižja mesečna najemnina, glede na uradno ocenjeno vrednost, je najmanj ...514,00.. EUR bruto (z DDV), za uporabo lokala in terase (glede na uradno oceno pooblaščenega ocenjevalca). Obratovalni stroški znašajo ...190,00... EUR bruto (z 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. 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 četrtek je lahko odprt do 20.00. Odprtje lokala se mora prilagajati dogajanju 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 in kavarni primerna ponudba pijač, sladic, po primernih cenah.

## **V. Merila za izbor**

Izbran bo ponudnik, ki bo v skupnem seštevku zbral največje število točk (250) 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 80 točk

Ponudnik, ki ima po oceni pristojne komisije najboljšo gostinsko ponudbo, dobi 80 točk, preostali pa padajoče glede na kvaliteto 70, 60, 50, 40, 30, 20, 10 in 0 točk.

3. Prednosti ponudnika: do 70 točk

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 in časa obratovanja aktualnemu programu oziroma obiskovalcem NG, pogostitve na otvoritvah itd. Kot prednosti ni mogoče šteti tistega, kar predstavlja pogoj za najem.

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

Ponudnik, ki ni ponudil prednosti, 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 gostinsko dejavnost, po možnosti slaščičarno in kavarno
- uspešno morajo upravljati vsaj (1) lokala
- dejavnost morajo opravljati najmanj pet (5) let
- od tega vsaj tri (3) leta z dobičkom
- v podjetju morajo biti najmanj štirje (4) redno zaposleni za nedoločen čas.

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

- podatki o ponudniku (priloga 1)
- Izjava o izpolnjevanju pogojev (priloga 2)
- Izjava gospodarskega subjekta (priloga 3)
- izpolnjen obrazec ponudbe (priloga 4),

- izjava - cenilec (priloga 5)
- potrdilo o plačani varščini
- predlog za izvajanje gostinske dejavnosti (priloga 7 - predlog mora obsegati predlog gostinske ponudbe v alinejah, forma ni predpisana),
- navedbo prednosti / ugodnosti, posebnosti, ki jih ponuja ponudnik poleg meril iz 1. in 2. točke V. poglavja (priloga 8) - v alinejah, forma ni predpisana),
- izpolnjeno, parafirano (vsaka stran) in na koncu podpisano in z žigom opremljeno najemno pogodbo (priloga 6) - **POŠLJE JO SAMO IZBRANI PONUDNIK V PETIH DELOVNIH DNEH OD PREJEMA ODLOČITVE O IZBIRI;**
- 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,
- soglasje o strinjanju z obdelavo osebnih podatkov v postopku oddaje nepremičnine v najem, izjavo, da ponudnik ni cenilec nepremičnine, ki jo najema, in član komisije za oddajo stvarnega premoženja države v najem ter z njimi povezana oseba (7. odstavek 51. člena ZSPDSLS-1.

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 odobritvi najemodajalca, najemnik - gostinec;
- Najemna pogodba se sklene 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 15 dneh po sklenitvi pogodbe;
- Oddaja lokala v podnajem ni dopustna;
- Najemnina se plačuje mesečno, do 15. v mesecu za tekoči mesec. Prva najemnina se plača 15 dni pred odprtjem lokala oz. 15 dni po podpisu 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 bo objavljena na spletni strani Narodne galerije [www.ng-slo.si](http://www.ng-slo.si) od ...četrta, 24.09.2020..... do ...četrta, 08.10.2020...
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 se lahko pošlje tudi po mailu na naslov [info@ng-slo.si](mailto:info@ng-slo.si). 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 ...08.10.2020..... najkasneje do 15.00 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 ...09.10.2020.... ob 13.00 uri v sejni sobi Narodne galerije, Puharjeva 9, 1000 Ljubljana. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati s pooblastilom ponudnika. Pregledali bomo samo popolnost dokumentacije, ponudb - ali je ponudnik oddal vso zahtevano dokumentacijo in vse zahtevane obrazce.
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 prispеле 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 7 dni po izteku roka za zbiranje ponudb, v primeru iz 7. točke pa najkasneje v nadaljnjih 7ih dneh. Ponudniki bodo o izbiri

obveščeni najkasneje v 3 dneh po sprejemu odločitve o izbiri najugodnejšega ponudnika. Izbrani ponudnik bo moral v petih delovnih (5) dneh po prejemu obvestila o izbiri skleniti najemno pogodbo, v nasprotnem primeru se šteje, če pogodbe ne podpiše niti v naslednjih petih delovnih (5) dneh, da je odstopil od namere za sklenitev pravnega posla, najemodajalec pa v tem primeru zadrži ponudnikovo varščino.

10. Narodna galerija lahko ustavi začetni postopek oddaje do sklenitve pravnega posla brez kakršnihkoli posledic, pri čemer se ponudnikom povrnejo morebitni stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije (v tem primeru jih ni) in morebitne vplačane varščine. V tem primeru Narodna galerija 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 oddala v najem.

## **IX. Informacije in ogled nepremičnin**

Vsa dodatna pojasnila v zvezi s tem razpisom se dobijo v Narodni galeriji pri ...g. Bojanu Kuharju., do ...05.10.2020, 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 možen ob predhodni najavi na zgoraj navedenih kontaktih.

## **X. Posebna pravila obnašanja zaradi epidemije COVID-19 pri ogledu nepremičnin in javnemu odpiranju ponudb**

**Ogleda nepremičnine oziroma odpiranja ponudb se lahko udeležijo le osebe, ki ne kažejo vidnih znakov prehladnih obolenj. Vsi udeleženci so dolžni spoštovati navodila za preprečevanje okužbe, ki povzroča COVID-19, ki bodo veljala na dan ogleda oziroma odpiranja ponudb, o čemer bodo prisotni še posebej obveščeni (obvezno razkuževanje rok, upoštevanje higiene kašlja, obvezno nošenje zaščitne maske, rute ali šala, upoštevanje varne razdalje med osebami...) ter ostala obvezna navodila Nacionalnega inštituta za javno zdravje.**

Naziv ponudnika:	
Sedež ponudnika, naslov:	
Zakoniti zastopnik(i) 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:	

**IZJAVLJAM:**

- DA SOGLAŠAM, da Narodna galerija skladno z veljavno zakonodajo s področja varstva osebnih podatkov in Splošno uredbo o varstvu podatkov (Uradni list EU, št. 119/1) zbira, obdeluje, uporablja, shranjuje in ažurira moje osebne podatke:
  - ime in priimek,
  - enotno matično številko občana (EMŠO),
  - davčna številka,
  - naslov stalnega ali začasnega prebivališča,
  - telefonske številke
  - naslov elektronske pošte in
  - TRR za morebitno vračilo kavcije
- DA SOGLAŠAM, da se bodo zgoraj navedeni osebni podatki obdelovali in uporabljali za namen morebitnih postopkov oddaje v najem nepremičnin, ki so v upravljanju Narodne galerije.

Soglasje za zbiranje in obdelavo osebnih podatkov velja do mojega pisnega preklica oziroma umika soglasja.

**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 originalne listine, ki potrjujejo spodnje pogoje:

- registrirano imamo gostinsko dejavnost, dejavnost slaščičarne in kavarne (izpis iz Ajpesa)
- uspešno upravljamo vsaj en (1) lokal
- dejavnost opravljamo najmanj pet (5) let (izpis iz Ajpesa)
- od tega vsaj zadnjih treh (3) letih nismo imeli izgube, ampak smo poslovali z dobičkom (Bilance)
- v podjetju imamo več kot tri (3) redno zaposlene delavce (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 zavezuje, da bomo predložili dodatna pooblastila za preveritev podatkov iz uradnih evidenc.

**Ponudnik:**

.....  
(kraj, datum)

.....  
(žig)

.....  
(podpis predstavnika)



Naziv gospodarskega subjekta:

Sedež (naslov) gospodarskega subjekta:

S podpisom te izjave pod kazensko in materialno odgovornostjo

IZJAVLJAMO,

- da sprejemamo vse pogoje in druge zahteve iz razpisne dokumentacije za zbiranje ponudb za oddajo gostinskega lokala Kafe Ažbe v Narodni galeriji;
- da bomo na zahtevo naročnika predložili potrebna dokazila, ki izkazujejo izpolnjevanje zahtevanih pogojev, morebitna potrebna pooblastila za preveritev izpolnjevanja zahtevanih pogojev oziroma podatkov, podatke o naslovih, kjer je mogoče preveriti izpolnjevanje pogojev oziroma vse potrebno za pregled in preveritev ponudbe;
- da so podatki in dokumenti, ki so podani v ponudbi resnični, da kopije/scani priloženih listin ustrezajo originalu ter da za podane podatke, njihovo resničnost in ustreznost prevzemamo popolno odgovornost;
- da naši družbi in osebam, ki so članice upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa družbe ali osebam, ki imajo pooblastila za njeno zastopanje ali odločanje ali nadzor v njej, ni bila izrečena pravnomočna sodba, ki ima elemente kaznivih dejanj (1. odst. 75. člena ZJN-3);
- da naša družba na dan, ko poteče rok za oddajo ponudb, ni uvrščena v evidenco gospodarskih subjektov z negativnimi referencami (a) točka 4. odst. 75. člena ZJN-3);
- da naši družbi v zadnjih treh letih pred potekom roka za oddajo ponudbe ni bila s pravnomočno odločbo pristojnega organa Republike Slovenije ali druge države članice ali tretje države dvakrat izrečena globa zaradi prekrška v zvezi s plačilom za delo (b) točka 4. odst. 75. člena ZJN-3);
- da imamo na dan oddaje ponudbe izpolnjene obvezne dajatve in druge denarne nedavčne obveznosti v skladu z zakonom, ki ureja finančno upravo, ki jih pobira davčni organ v skladu s predpisi države, v kateri imamo sedež, ali predpisi države naročnika, oziroma vrednost neplačanih zapadlih obveznosti na dan oddaje ponudbe ali prijave ne znaša 50 € ali več. Na dan oddaje ponudbe imamo predložene vse obračune davčnih odtegljajev za dohodke iz delovnega razmerja za obdobje zadnjih petih let do dne oddaje ponudbe (2. odst. 75. člena ZJN-3);
- da nad našo družbo ni začel postopek zaradi insolventnosti ali prisilnega prenehanja po zakonu, ki ureja postopek zaradi insolventnosti in prisilnega prenehanja, ali postopek likvidacije po zakonu, ki ureja gospodarske družbe; naših sredstev ali poslovanja ne upravlja upravitelj ali sodišče; naše poslovne dejavnosti začasno niso ustavljene, ali v skladu s predpisi druge države nad nami ni začel postopek ali je nastal položaj z enakimi pravnimi posledicami;
- da nismo zagrešili hujše kršitve poklicnih pravil, zaradi česar je omajana naša integriteta.

**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 \_\_\_\_\_ EUR 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 190 evrov bruto na mesec (z 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 % sorazmerno spremeni.

3. Način plačila

Najemnina in obratovalni stroški se plačujejo mesečno, do 15. v mesecu za naprej. 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)

---

---

---

(Ime in priimek odgovorne osebe, funkcija, naslov)

v skladu 6. - 9. odst 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18 -ZSPDSLS-1), podajam

### **IZJAVO**

da nisem cenilec nepremičnine, ki jo najemam s strani upravljavca Narodne galerije (NG) in član komisije za oddajo stvarnega premoženja NG v najem, ter z njimi povezana oseba, za kar se 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 s 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 oz. 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 ostaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Kraj in datum: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(podpis)

***Vzorca pogodbe ni potrebno izpolnjevati, podpisovati ali ga prilagati ponudbi.  
Z oddajo ponudbe ponudnik potrjuje, da se strinja z vzorcem pogodbe. Izbrani ponudnik bo podpisal pogodbo najkasneje v petih (5) delovnih dneh po tem, ko prejme odločitev najemodajalca.***

## **NAJEMNA POGODBA**

**Priloga 6**

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:

### 1. člen

Pogodbene 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 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 m<sup>2</sup>,
  - Zunanje terase desno od vhoda v Stekleno avlo, v izmeri 39 m<sup>2</sup>; (terasa lahko deluje po dogovoru med najemodajalcem in najemnikom v poletnih mesecih)
  - skladiščnega prostora in sanitarij za osebje v I. kleti v izmeri 12 m<sup>2</sup>
- da se v lokalu nahaja oprema in inventar najemodajalca - opremljen šank
- da poslovnih prostorov, ki so predmet oddaje v najem skladno z določili te pogodbe, upravljavec začasno ne potrebuje,

- da se poslovni prostori, ki so predmet te pogodbe, oddajajo v najem skladno z določili 64 člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in skladno s 17. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18 – Uredba)
- da se v Vhodni avli Narodne galerije nahaja originalni Robbov vodnjak, ki je spomenik najvišje umetniške vrednosti.
- Najemodajalec je v obdobju med .....2020 in ..... 2020 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 po izvedenem postopku v skladu z razpisnimi pogoji izbral najemnika, s katerim sklepa to pogodbo.

## 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 m<sup>2</sup>, notranji del lokala, zunanja terasa v izmeri 39 m<sup>2</sup>, 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, vendar vedno po poprejšnjem pisnem 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](mailto: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 prireditve (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 ..... EUR 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 190 EUR bruto. Pravočasno plačilo najemnine je bistvena sestavina pogodbe.

Najemnina in obratovalni stroški se plačujejo mesečno, do 15. v mesecu za tekoči mesec. V primeru, da najemnina ni plačana dvakrat zaporedoma, lahko Narodna galerija odstopi od pogodbe.

Najemodajalec bo poskrbel, da bo lokal pripravljen za uporabo najkasneje petnajst 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 dovoljenj, 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) ..... 2020. Najemnik se s podpisom te pogodbe zavezuje, da bo v najetih poslovnih prostorih pričel opravljati gostinsko dejavnost najkasneje ..... 2020.



## 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, v nasprotju z medsebojnim dogovorom 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 pisnega soglasja najemodajalca za program (glasba, živi nastopi...), ki se izvaja v lokalni;
- 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 tudi sicer 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 v soglasju in 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 pogodbeno stranka prejme po dva izvoda.

Ljubljana, .....

Št: .....

Najemodajalec:  
Narodna galerija

*dr. Barbara Jaki, direktorica*

Najemnik:  
podjetje

*ime in priimek odgovorne osebe*

\_\_\_\_\_  
*podpis*

\_\_\_\_\_  
*podpis*

\_\_\_\_\_  
*datum in žig*

\_\_\_\_\_  
*datum in žig*