



Številka: 301-1/2024-1

Datum: 12. 2. 2024

Univerza v Ljubljani, Akademija za glasbo, Kongresni trg 1, Ljubljana, na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR; v nadaljevanju ZSPDSLS-1), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18, v nadaljevanju: Uredba) ter Pravilnika o upravljanju s stvarnim premoženjem Univerze v Ljubljani objavlja

## **JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA V NAJEM**

### **PREDMET ODDAJE V NAJEM**

Predmet najema je prostor v stavbi Kazina na naslovu Kongresni trg 1, Ljubljana.

Prostor ima sledeče prostore s površinami:

- prostor za goste v izmeri 127,87 m<sup>2</sup>, del prostora je manjši nepremični oder s klavirjem za izvajanje kulturno-umetniške dejavnosti
- razstavni prostor v izmeri 26,83 m<sup>2</sup>,
- sanitarije za ženske v izmeri 4,75 m<sup>2</sup>
- sanitarije za moške v izmeri 4,69 m<sup>2</sup>
- sanitarije umivalnica v izmeri 4,69 m<sup>2</sup>
- skladišče v izmeri 8,43 m<sup>2</sup>

Skupna površina prostorov, ki so predmet najema je 177,26 m<sup>2</sup>.

Objekt se nahaja na v starem centru Ljubljane, v pritličju stavbe Kazina. Dostop je mogoč preko skupnega vhoda in hodnika oz. preko ločenega vhoda s Slovenske ceste. Njegova namembnost je kulturno – umetniški prostor z gostinsko ponudbo. Pred objektom je peš cona, z možnostjo ureditve in postavitve miz (na Slovenski ulici) s soglasjem lastnika (Občina MOL).

Poslovni prostor se oddaja v najem za obdobje 3 let od sklenitve najemne pogodbe, z možnostjo podaljšanja.

## POGOJI NAJEMODAJALCA

1. Nepremičnina, ki je predmet najema, se daje v najem v stanju, v kakršnem je, za dobo 3 let, z možnostjo podaljšanja. Najemodajalec daje v najem delno opremljene prostore (popis opreme je priloga). Najemnik nima pravice oddati prostorov v podnajem ali souporabo.

2. IZHODIŠČNA NAJEMNINA: Ponudniki ne morejo ponuditi nižje mesečne najemnine od določene **izhodiščne mesečne najemnine v višini 2.600,00 EUR**. Ponudniki lahko ponudijo višjo mesečno najemnino od izhodiščne.

Najemnina se plačuje do 8-ga v mesecu za tekoči mesec.

Najemnina, ki bo določena v Najemni pogodbi, se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v RS.

Poslovne prostore in opremo, ki so predmet najema, je dne 13. 10. 2023 ocenil cenilec Anton Hajdinjak.

3. Ponujena mesečna najemnina v nobenem primeru ne vključuje dela stroškov vezanih na uporabo prostorov, naprav in opreme. Vsi ti stroški (obratovalni stroški<sup>1</sup>, stroški rednega vzdrževanja, stroški zavarovanja in varovanja, nadomestilo uporabe stavbnega zemljišča, stroški sanitarnih pregledov, dezinfekcije in deratizacije ter drugi stroški v zvezi z obratovanjem) so strošek najemnika.

Najemnik bo plačal sorazmerni del stroškov glede na stroške celotne stavbe, pri čemer se ti stroški obračunajo glede na razmerje površine (m<sup>2</sup>) predmeta najema glede na površino (m<sup>2</sup>) celotne stavbe. Stroški se obračunavajo mesečno, pri čemer se višina stroškov za posamezni mesec določi na osnovi mesečnega preračuna za nazaj. Tako se stroški za mesece jan-feb-mar obračunajo na osnovi povprečja stroškov za zadnje obdobje okt-nov-dec; stroški za mesece apr-maj-junij se obračunajo na osnovi povprečja stroškov za zadnje obdobje jan-feb-mar; stroški za mesece jul-avg-sep se obračunajo na osnovi povprečja stroškov za zadnje obdobje apr-maj-junij; stroški za mesece okt-nov-dec se obračunajo na osnovi povprečja stroškov za zadnje obdobje jul-avg-sep. V primeru odstopanja med dejansko nastalimi stroški in že zaračunanimi stroški se izvede poračun, na osnovi katerega se najemniku obračuna in zaračuna dejansko nastale stroške, in sicer ob koncu vsakega tromesečja (jan-feb-mar, apr-maj-jun, jul-avg-sep, okt-nov-dec).

Najemnik bo moral tudi plačati stroške zavarovanja opreme v lasti najemodajalca za primer poškodovanja, do višine 10.000 EUR. Enako predstavljajo stroške najemnika tudi stroški povezani s poslovanjem. Najemnik bo moral zavarovati odgovornost iz dejavnosti z zavarovalno vsoto najmanj 100.000 EUR, v sklopu katere mora biti vključena tudi navzkrižna odgovornost za škodo na stvareh in osebah ter odgovornost iz naslova organizacije javnih prireditev v lokalni okolici.

Najemnik je dolžan skleniti pogodbo z lokalnim komunalnim podjetjem za odvoz smeti in stroške odvoza plačevati neposredno komunalnemu podjetju.

Najemnik mora na lastne stroške zagotoviti dnevno čiščenje najetih prostorov in opreme ter zemljišča v neposredni okolici.

---

<sup>1</sup> Obratovalni stroški so: strošek dobave in porabe energije (elektrika in ogrevanje), strošek porabe vode, strošek kanalizacije in druge komunalne storitve, drugi stroški obratovanja in tekočega vzdrževanja.

Za najem naprav in opreme za izvajanje kulturno – umetniške dejavnosti najemnika (popis naprav in opreme je priloga št. 3) bo najemnik moral plačati uporabnino za najem naprav in opreme za vsak posamezen nastop.

**4. Objekt oziroma prostore, ki so predmet najema se lahko uporablja izključno za namen opravljanja kulturno – umetniške ter gostinske dejavnosti v skladu z veljavno zakonodajo.**

Izbrani najemnik mora omogočiti izvajanje kulturno - umetniškega programa najemodajalca v prostorih, ki so predmet najema. Najemnik lahko po predhodnem soglasju najemodajalca izvaja tudi lasten kulturni program, pri čemer mora zagotoviti in izpolnjevati vse predpisane pogoje za izvajanje kulturnega programa (kot npr. nadomestila SAZAS, IPF..).

Najemnik mora predložiti najemodajalcu v predhodno potrditev seznam glasbe (playlisto), ki jo bo predvajal v prostorih, ki so predmet najema.

Gostinska ponudba v poslovnem prostoru mora zajemati kakovostno in raznoliko ponudbo prigrizkov, sendvičev, toplih in hladnih brezalkoholnih pijač in napitkov, alkoholnih pijač, sladic, itd. Najemodajalec bi želel sodelovati pri poimenovanju nekaterih pijač/koktejllov, sladic, sendvičev ... z glasbenimi imeni: npr. koktejl Furioso, torta Simfonija, sendvič Vivaldi ...)

Najemnik mora omogočiti na zahtevo najemodajalca izvedbo dogodka zaprtega tipa z možnostjo razširitve gostinske ponudbe. Najemodajalec mora obvestiti najemnika o tej zahtevi vsaj 5 dni pred dogodkom.

**5. 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 mora izpolnjevati predpisane pogoje za opravljanje dela v gostinstvu.**

Najemnika bremenijo vsi stroški in tveganja pridobivanja ustreznih dovoljenj za obratovanje in poslovanje.

**6. Najemnik si bo predmet najema ogledal (videno-najeto) in mu bo tako njegovo pravno in dejansko stanje znano. Za morebitne nepravilnosti pri izvajanju dejavnosti bo izključno odgovoren sam.**

Izbrani ponudnik prevzame nepremičnino v roku 15 dni od sklenitve najemne pogodbe.

**7. Najemnik ne sme posegati z gradbenimi ali drugimi deli v najete prostore ter v vgrajeno opremo in naprave poslovnega prostora, ki presegajo redno vzdrževanje.**

Za vsa ostala dela, ki niso navedena v prejšnjem odstavku, si mora najemnik pred pričetkom izvajanja del ali vnašanjem premične opreme, pridobiti pisno soglasje najemodajalca.

Najemnik s takšnimi vlaganji ne pridobi nikakršne lastninske ali druge stvarne ali obligacijske pravice na poslovnem prostoru ali na skupnih delih objekta.

**8. Prostor se oddajajo v najem delno opremljeni (popis pohištvene in tehnološke opreme s tlorisom je priloga št. 3). Najemnik ni upravičen do povrnitve vlaganj v prostore, niti ne pridobi na podlagi vlaganj kakršnih koli pravic na prostorih.**

Manjkajočo opremo in drobní inventar za izvajanje dejavnosti nabavi in namesti najemnik na svoje stroške.

9. Izbrani najemnik mora zagotoviti, da bo najeti objekt obratoval od ponedeljka do vključno sobote med 7.00 uro in 22.00 uro oz. po dogovoru.

Ob praznikih in nedeljah ter od 15. julija do 15. avgusta ni zahtevano obratovanje prostora.

10. Če izbrani najemnik odstopi od najemne pogodbe pred iztekom najemnega razmerja, ki je določeno s to pogodbo, najemodajalec že vloženih sredstev v objekt in okolico ter že plačane najemnine, ne bo vrnil.

11. Najemnik je dolžan redno vzdrževati v najem vzete prostore ter ravnati z njimi in vso pripadajočo pohištveno in tehnološko opremo s skrbnostjo dobrega gospodarja. Najemnik mora skrbeti za red in čistočo v teh prostorih ter na zemljišču v neposredni okolici. Najemnik prevzema vso odškodninsko odgovornost za škodo, ki bi morebiti nastala kot posledica uporabe prostorov in vse pripadajočo pohištveno in tehnološko opremo ter zemljišč in opravljajanja gostinske dejavnosti.

12. Ponudnik mora imeti poravnane vse zapadle obveznosti iz naslova davkov in prispevkov v skladu s predpisi v Republiki Sloveniji.

## MERILA ZA OCENITEV PONUDB

Merilo za izbor ponudnika je NAJUGODNEJŠA PONUDBA.

Najugodnejša ponudba bo ponudba tistega ponudnika, ki bo po ocenitvi ponudb dosegla **najvišje število točk**. Postopek vrednotenja ponudb se izvede na spodaj opisani način.

Naročnik bo izbral **najugodnejšo ponudbo**, pri čemer bo upošteval naslednji merili za ocenjevanje:

Merilo:	Število možnih točk:
A. Višina mesečne najemnine	50
B. Gostinska ponudba - kakovostna in raznolika ponudba	35
C. Reference ponudnika v zvezi z izvajanjem gostinske dejavnosti	15
<b>SKUPAJ:</b>	<b>100</b>

A. Število točk za višino mesečne najemnine se izračuna na naslednji način:

**Št. točk = (najemnina ocenjevanega ponudnika / najvišja najemnina) x 50**

Izhodiščna mesečna najemnina je 2.600,00 EUR in ne vključuje davka na dodano vrednost.

**Ponudbe pod izhodiščno najemnino ne bodo upoštevane.**

**B. Gostinsko ponudbo** bo ocenjevala ocenjevalna komisija, ki jo bodo sestavljali trije strokovnjaki. Ponudnik se bo moral držati predlagane gostinske ponudbe.

Ocenjevalna komisija bo gostinsko ponudbo vrednotila po sledečih merilih:

1. Kakovostna gostinska ponudba

- Sezonska živila (živila, ki jih bomo uporabili pri izvajanju gostinskih storitev, bila izbrana glede na letni čas)
- Lokalna živila (ekološki certifikat, certifikat Izbrana kakovost)

2. Raznolika gostinska ponudba

- Ponujeno število raznolikih prigrizkov, sladic, hladnih in toplih pijač

Naročnik bo ocenil ponujeno gostinsko ponudbo ponudnika z oceno 0 točk do 35 točk.

**C. Število referenc ponudnika v zadnjih 5 letih je razvidno iz priloge 1.**

Ponudnik ima ustrezne **reference v zvezi z izvajanjem gostinske dejavnosti**, ki ustrezajo zahtevam v zvezi z gostinsko ponudbo iz tega razpisa.

Ponudnik, ki bo navedel 1 ustrezno referenco prejme 5 točk, ponudnik, ki navede 2 ustrezni referenci prejme 10 točk in ponudnik, ki navede 3 ustrezne reference prejme 15 točk.

**Pri izbiri najugodnejšega ponudnika bodo upoštevane samo ponudbe ponudnikov, ki bodo izpolnjevale vse zahtevane pogoje in zahteve iz tega obvestila. V primeru, da bosta dva ponudnika oziroma več ponudnikov dobilo enako število točk, bo naročnik izvedel pogajanja z najugodnejšimi ponudniki.**

## **OBVEZNA VSEBINA PONUDBE**

Da se bo ponudba štela za popolno mora vsebovati naslednje priloge:

### **A. Ponudbo za najem prostora v stavbi Kazina (Priloga 1)**

(obrazec mora biti izpolnjen, datiran, žigosan in podpisan s strani zakonitega zastopnika ponudnika)  
*Ponudnik priloži Prilogi 1 predstavitev dosedanje dejavnosti in celovito gostinsko ponudbo hrane in pijače, vključno s cenikom, ki jo ima prijavitelj namen ponuditi v najetih prostorih.*

### **B. Vzorec pogodbe (Priloga 2)**

(vzorec pogodbe podpiše zakoniti zastopnik ponudnika)

### **C. Osebni status ponudnika in registracija**

Ponudbo lahko oddajo fizične osebe – samostojni podjetniki in pravne osebe, ki so registrirane za opravljanje gostinske dejavnosti:

- pravne osebe priložijo izpis iz sodnega registra, ki ne sme biti starejši od 30 dni od roka za oddajo ponudb ter navedbo davčne številke;
- samostojni podjetniki priložijo izpis iz poslovnega registra Slovenije, ki ne sme biti starejši od 30 dni od roka za oddajo ponudb ter navedbo davčne številke;
- fundacije ali društva priložijo izpis iz poslovnega registra Slovenije ter navedbo davčne številke;

**D. Potrdilo pristojnega Davčnega urada Republike Slovenije o poravnanih davkih in prispevkih** v skladu s predpisi v Republiki Sloveniji – potrdilo ne sme biti starejše od 30 dni od roka za oddajo ponudb.

**E. Dokazilo o vplačani varščini (priloži Prilogi 1)**

Ponudnik je dolžan vplačati varščino v **višini dveh izhodiščnih mesečnih najemnin** na transakcijski račun UNIVERZA V LJUBLJANI, AKADEMIJA ZA GLASBO, Kongresni trg 1, 1000 Ljubljana, št. SI56 0110 0603 0706 828 odprt pri UJP, z navedbo namena nakazila: »Varščina – Kazina«.

Vplačano varščino izbranega ponudnika bo najemodajalec obdržal in jo bo po koncu najemnega razmerja brez obrestno vrnil najemniku.

Neizbranim ponudnikom bo varščina vrnjena najkasneje v roku 60 dni od obvestila o izbiri in sicer v vplačanem znesku brez obresti. Ponudbe so zavezujoče. V kolikor izbrani ponudnik (najemnik) ne podpiše pogodbe o najemu v roku 15 dni od poziva, se njegova vplačana varščina zadrži. Kdor vplača varščino, vendar v roku ne odda ponudbe oz. odda ponudbo, ki je nižja od izhodiščne vrednosti, se mu varščina zadrži.

Ponudnik priloži ponudbi dokazilo o plačilu varščine in številko svojega transakcijskega računa ter naziv banke za primer vračila varščine.

**NAVODILA ZA PRIPRAVO PONUDBE**

Ponudba mora biti izdelana v slovenskem jeziku in na obrazcih, ki so sestavni del tega obvestila. Ponudbe z nižjo mesečno najemnino od izhodiščne, nepopolne in sestavljene v nasprotju s pogoji, bodo izločene. Ponudba mora biti veljavne **do vključno 31. 3. 2024**.

Ponudbi morajo biti priložene vse zahtevane priloge, vključno z dokazilom o vplačilu varščine. Vsi obrazci morajo biti podpisani s strani osebe, ki je zakoniti zastopnik ponudnika, datirani in v kolikor je to predpisano, žigosani. Priloge, ki so obvezni sestavni del ponudbe, so navedene v poglavju Obvezna vsebina ponudbe.

**ROK IN NAČIN PREDLOŽITVE PONUDB**

Upoštevane bodo ponudbe, ki bodo ne glede na način dostave prispele na naslov UNIVERZA V LJUBLJANI, AKADEMIJA ZA GLASBO, Kongresni trg 1, Ljubljana, v glavno pisarno (2N.04)/II. nadstropje, **do vključno 4. 3. 2024 do 09:00 ure**.

Ponudbe morajo biti oddane v zaprti ovojnici z oznako »NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM - KAZINA«. Na hrbtni strani ovojnice mora biti naveden naslov ponudnika.

Ponudbe, ki bodo prispele po izteku roka, bodo izločene iz postopka.

**DATUM ODPIRANJA**

Javno odpiranje ponudb bo dne **4. 3. 2024 ob 11:00 uri** na UNIVERZI V LJUBLJANI, AKADEMIJI ZA GLASBO, Kongresni trg 1, Ljubljana v dekanovi pisarni v 2. nadstropju.

Za ponudnike udeležba pri odpiranju ponudb ni obvezna. Prisotni predstavniki ponudnikov morajo pred pričetkom odpiranja predložiti pisna pooblastila za sodelovanje na javnem odpiranju.

Komisija bo najprej izločila vse nepravočasne in nepravilno opremljene ponudbe ter jih po končanem postopku odpiranja neodprte vrnila ponudnikom.

O odpiranju ponudb se bo sestavil zapisnik, s katerim bodo seznanjeni vsi ponudniki.

## **PREVERITEV PONUDB in OBVESTILO O IZBIRI**

Komisija bo pri pregledu ponudb ugotovila, ali so ponudbe popolne in izpolnjujejo vse pogoje in zahteve naročnika. Naročnik bo v primeru, da bo ugotovil, da je ponudba nepopolna, ponudnika pozval na dopolnitev ponudbe. Če ponudnik v postavljenem roku ponudbe ne bo ustrezno dopolnil, bo naročnik tako ponudbo označil za nepopolno. V primeru, da ponudba ne bo popolna, jo bo naročnik izločil.

Naročnik se bo po pregledu in ocenitvi ponudb izbral najugodnejšega ponudnika. Ponudniki bodo o izbiri ponudnika obveščeni najkasneje v roku 15 dni od dneva po odpiranju ponudb.

Izbrani ponudnik bo pozvan, da v roku 15 dni po prejemu odločitve, sklene najemno pogodbo. Če izbrani ponudnik v tem roku ne bo sklenil najemne pogodbe, se bo štelo, da je odstopil od ponudbe in naročnik bo lahko ponudil sklenitev najemne pogodbe naslednjemu najugodnejšemu ponudniku, vplačano varščino pa v celoti obdrži.

Najugodnejši ponudnik bo moral pred sklenitvijo najemne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu z devetim odstavkom 51. člena ZSPDSLS-1.

## **DRUGI POGOJI**

UL AG si pridržuje pravico, da ne glede na ostala določila obvestila, brez kakršnihkoli posledic zase:

- ustavi postopek oddaje nepremičnine v najem ter sklenitve najemne pogodbe. V takem primeru naročnik ne odgovarja za nastale stroške ponudnikov, ki so sodelovali v tem postopku, povrne le vplačano varščino brez obresti;
- kadarkoli do vključno 27. 2. 2024 popravi in/ali dopolni vzorec najemne pogodbe v tem obvestilu.

Ponudnik nosi vse stroške priprave in predložitve ponudbe.

## **DODATNE INFORMACIJE**

Naročnik bo pisno odgovarjal na pisno zastavljena vprašanja ponudnikov, ki bodo prispela najkasneje **do vključno 26. 2. 2024 do 14. ure** na elektronski naslov **dekanat@ag.uni-lj.si**

Ogled prostora je mogoč le po predhodnem dogovoru preko elektronskega naslova dekanat@ag.uni-lj.si

Univerza v Ljubljani, Akademija za glasbo  
prof. Marko Vatovec, dekan

## PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA V PALAČI KAZINA

## 1. PODATKI O PONUDNIKU

Naziv ponudnika	
Naslov ponudnika	
Poštna številka in pošta	
Matična številka	
Identifikacijska št.za DDV	
Številna transakcijskega računa (za primer vračila varščine), banka	
Telefon	
Naslov elektronske pošte	
Pooblaščen oseba za podpis pogodbe – zakoniti zastopnik	
Pooblaščen kontaktna oseba	
Telefon pooblaščen kontaktne osebe	
Elektronski naslov pooblaščen kontaktne osebe	

## 2. MESEČNA NAJEMNINA

Izjavljamo, da ponujamo mesečno najemnino za poslovni prostor v stavbi Kazina, ki je predmet javnega razpisa v višini:

\_\_\_\_\_ EUR brez davka na dodano vrednost.

z besedo: \_\_\_\_\_

## 3. VELJAVNOST PONUDBE

Náša ponudba velja **do vključno 31. 3. 2024**, z možnostjo podaljšanja.



#### 4. IZJAVLJAMO, DA:

- smo seznanjeni z vsemi pogoji iz razpisa javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem in da z njimi brez kakršnihkoli zadržkov v celoti soglašamo in jih bomo izpolnjevali,
- bomo v primeru izbora sklenili najemno pogodbo v roku 15 dni po prejemu poziva s strani najemodajalca,
- smo seznanjeni s stanjem nepremičnine in prostorov, ki so predmet najema,
- smo pripravljene prevzeti prostore v objektu v najem v obstoječem stanju (po načelu videno-najeto),
- prostorov ne bomo oddali v podnajem ali souporabo,
- bomo za vsakršno spremembo uporabe najetih prostorov obvestili najemodajalca in pridobili njegovo predhodno pisno soglasje,
- se strinjamo, da znesek vplačane varščine obdrži najemodajalec, če po svoji krivdi ne bomo sklenili najemne pogodbe v roku iz prejšnje alineje,
- bomo najete prostore uporabljali izključno za kulturno – umetniške ter gostinske dejavnosti,
- smo registrirani in strokovno usposobljeni za opravljanje gostinske dejavnosti,
- bomo nudili kakovostno in raznoliko ponudbo prigrizkov, sendvičev, toplih in hladnih brezalkoholnih pijač in napitkov, alkoholnih pijač, sladic, itd.,
- bomo najemodajalcu zagotovili izvajanje lastnega kulturne programa in mu predložili v predhodno potrditev seznam glasbe (playlisto), ki se bo predvajala v prostorih, ki so predmet najema,
- bomo poskrbeli, da bo najeti objekt obratoval od ponedeljka do vključno sobote med 7.00 uro in 22.00 uro oz. po dogovoru;
- smo finančno stabilni,
- imam plačane vse zapadle davke in prispevke;
- nismo povezani s člani komisije ali cenilec v smislu sedmega odstavka 51. člena ZSPDSLS-1, po katerem se za povezano osebo šteje:
  - fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilec v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilec v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali neskljeni partnerski zvezi ali v svaštvo 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 cenilec 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.
- bomo na lastne stroške zagotovili pogoje za opravljanje gostinske dejavnosti v najetem objektu,
- bomo na lastne stroške opremili objekt za obratovanje, v kolikor bi to bilo potrebno,
- bomo na lastne stroške pridobili vsa upravna dovoljenja, ki so potrebna za obratovanje objekta,
- bomo za čas veljavnosti pogodbe na lastne stroške zavarovali opremo v lasti najemodajalca za primer poškodovanja, do višine 10.000 EUR ter svojo odgovornost iz dejavnosti z zavarovalno vsoto najmanj 100.000 EUR, v sklopu katere mora biti vključena tudi navzkrižna odgovornost za škodo na stvareh in osebah ter odgovornost iz naslova organizacije javnih prireditev v lokalu,
- bomo na lastne stroške redno vzdrževali v najem vzete prostore ter ravnali z njimi s skrbnostjo dobrega gospodarja in skrbeli za red in čistočo v teh prostorih ter na zemljišču v neposredni okolici.

## 5. SPISEK NAJVAŽNEJŠIH REFERENC V ZADNJIH 5 (petih) LETIH

Navedite reference za izvedbo enakih oz. podobnih storitev v zadnjih petih letih.

Naročnik	Naziv objekta in lokacija	Vrsta storitve	Leto izvedbe	Kontakt naročnika (ime, priimek, telefon, email)

Ponudnik je v zadnjih 5 letih pred datumom odpiranja ponudb opravljal gostinsko dejavnost, ki ustreza zahtevam v zvezi z gostinsko ponudbo iz tega razpisa.

\_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_

Žig

\_\_\_\_\_  
(podpis zakonitega  
zastopnika)

**Priloga k obrazcu:**

- potrdilo o plačilu varščine (OBVEZNA priloga)
- predstavitev dosedanje dejavnosti in predložitev celovite ponudbe hrane in pijače, vključno s cenikom, ki jo ima prijavitelj namen ponuditi v najetih prostorih (OBVEZNA priloga)

## VZOREC POGODBE

## UNIVERZA V LJUBLJANI, AKADEMIJA ZA GLASBO

Kongresni trg 1, 1000 Ljubljana

ki jo zastopa prof. Marko Vatovec, dekan

matična številka: 1626809000

identifikacijska številka za DDV: SI89735552

(v nadaljevanju: najemodajalec)

in

\_\_\_\_\_

ki ga zastopa \_\_\_\_\_

matična številka: \_\_\_\_\_

identifikacijska številka za DDV: \_\_\_\_\_

transakcijski račun: \_\_\_\_\_

(v nadaljevanju: najemnik)

skleneta po medsebojnem sporazumu naslednjo

## POGODBO

## o najemu poslovnega prostora v stavbi Kazina

## 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je najemodajalec dne 12.2. 2024 objavil na svoji spletni strani Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem št. 301-1/2024-1;
- je bil najemnik izbran kot najugodnejši ponudnik.

## 2. člen

Najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v najem prostor v pritličju palače Kazina, na naslovu Kongresni trg 1, Ljubljana.

Prostor ima sledeče prostore s površinami:

- prostor za goste v izmeri 127,87 m<sup>2</sup>, del prostora je manjši nepremični oder s klavirjem za izvajanje kulturno-umetniške dejavnosti
- razstavni prostor v izmeri 26,83 m<sup>2</sup>,
- sanitarije za ženske v izmeri 4,75 m<sup>2</sup>
- sanitarije za moške v izmeri 4,69 m<sup>2</sup>,
- sanitarije umivalnica v izmeri 4,69 m<sup>2</sup>,
- skladišče v izmeri 8,43 m<sup>2</sup>,

Skupna površina prostorov, ki so predmet najema je 177,26 m<sup>2</sup>.

### 3. člen

Najemnik bo najete poslovne prostore uporabljal izključno za kulturno – umetniško dejavnost z gostinsko ponudbo, čajnica, slaščičarna in podobno v skladu s to pogodbo.

### 4. člen

Najemnik si je prostore, ki so predmet te pogodbe, ogledal pred sklenitvijo pogodbe, in mu je znano njihovo stanje ter jih prevzema v stanju, v kakršnem so in glede tega do najemodajalca nima nobenih pripomb in zahtev.

Po sklenitvi te pogodbe se opravi primopredaja poslovnih prostorov in predaja ključev. Primopredajni zapisnik je priloga tej pogodbi.

### 5. člen

Za vsa ustrezna dovoljenja in drugo dokumentacijo za izvajanje najemnikove dejavnosti, poskrbi najemnik sam na lastne stroške, ki se mu ne povrnejo.

Vsa potrebna dovoljenja morajo biti vsak čas na vpogled in uporabo najemodajalcu in inšpekcijskim organom.

### 6. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je najemnik ob predložitvi ponudbe vplačal varščino v višini \_\_\_\_\_ EUR. Vplačano varščino bo najemodajalec vrnil najemniku v celoti v nominalnem (brez obresti) znesku, najkasneje 3 mesece po prenehanju ali odpovedi najemnega razmerja, pod pogojem, da ne bo imel najemodajalec zoper najemnika nobenih zahtevkov iz naslova najema poslovnega prostora kot npr. neplačana najemnina, neplačani stroški, zamudne obresti, povzročena škoda.

### 7. člen

Najemnik se zavezuje:

- uporabljati najete prostore le za izvajanje kulturno – umetniške in gostinske dejavnosti;
- pogodbeno dogovorjene obveznosti opravljati strokovno pravilno in kvalitetno, vestno, pošteno in v skladu s to pogodbo, z razpisom, veljavnimi predpisi in pravili stroke;
- redno vzdrževati v najem vzete prostore ter ravnati z njimi in vso pripadajočo pohištveno in tehnološko opremo s skrbnostjo dobrega gospodarja;
- da bo imel ves čas trajanja te pogodbe zavarovano odgovornost iz dejavnosti z zavarovalno vsoto najmanj 100.000 EUR, v sklopu katere mora biti vključena tudi navzkrižna odgovornost za škodo na stvareh in osebah ter zavarovano odgovornost iz naslova organizacije javnih prireditev v lokalu ter zavarovano opremo v lasti najemodajalca za primer poškodovanja, do višine 10.000 EUR, kar najemnik dokaže z zavarovalno polico, ki jo predloži naročniku najkasneje 20 dni po podpisu pogodbe;
- omogočiti najemodajalcu izvajanje lastnega kulturnega programa v najetih prostorih;
- redno poravnovati stroške obratovanja in najemnino ter uporabnino za najeto opremo in naprave;
- na lastne stroške mora zagotoviti pogoje za izvajanje lastne gostinske in kulturne dejavnosti v najetem objektu;
- priskrbeti vso potrebno dodatno opremo in material, ki ga bo potreboval za izvajanje dejavnosti;
- na lastne stroške pridobiti vsa upravna dovoljenja, ki so potrebna za obratovanje objekta (gostinska ponudba);
- izvajati pogodbo z zadostnim številom usposobljenih delavcev;
- na svoje stroške popraviti in odpraviti škodo, ki je nastala po njegovi krivdi;
- da ne bo oddal najetih prostorov v podnajem ali souporabo;
- na svoje stroške poskrbeti za odvoz vseh odpadkov, ki nastanejo pri obratovanju najemnika v prostorih najemodajalca, vključno z odvozom organskih odpadkov;

- na svoje stroške dnevno poskrbeti za čiščenje najetih prostorov in opreme ter zemljišča v neposredni okolici,
- spoštovati hišni red, zagotavljati red in čistočo v najetih prostorih in jih uporabljati na način, da ne bo motil izvajanja dejavnosti najemodajalca,
- obveščati najemodajalca o vseh okoliščinah, ki bi lahko vplivali na najemno razmerje.

#### 8. člen

Najemnik lahko prične najeti prostor uporabljati po primopredaji prostorov, z opravljanjem dejavnosti pa mora pričeti najkasneje 30 dni po predaji prostorov.

Najemna pogodba je sklenjena za določen čas 3 let po podpisu pogodbe, z možnostjo podaljšanja.

#### 9. člen

Obratovalni čas je najmanj od ponedeljka do vključno sobote med 7.00 uro in 22.00 uro, oziroma po dogovoru z najemodajalcem. Ob praznikih in nedeljah ter od 15. julija do 15. avgusta ni zahtevano obratovanje.

#### 10. člen

Najemnik se mora držati gostinske ponudbe, ki jo je predložil v fazi oddaje ponudbe in je bila potrjena s strani ocenjevalne komisije. Gostinsko ponudbo lahko najemnik v skladu z dogovorom najemodajalca spremeni oz. dopolni.

Najemnik zagotavlja, da bo dejavnost v najetih prostorih opravljal kvalitetno. V ta namen bo najemodajalec izvajal redne ankete med zaposlenimi in gosti glede kakovosti hrane in postrežbe.

Najemodajalec lahko dnevno preverja kakovost priprave hrane. Neizpolnjevanje pogojev bo zavedeno v zapisniku, ki bo podlaga pri obračunu pogodbene kazni v višini 500,00 EUR za vsako kršitev.

#### 11. člen

Mesečna najemnina za prostore iz drugega člena te pogodbe je ob podpisu te pogodbe \_\_\_\_\_ EUR in DDV oz. v skladu z veljavnimi predpisi.

Najemodajalec bo najemniku mesečno izstavljal račune v elektronski obliki za plačilo najemnine in plačilo stroškov. Najemodajalec bo prvi račun izstavil en mesec po začetku delovanju lokala, nato pa redno vsak mesec do konca veljavnosti pogodbe.

Najemnino bo najemnik poravnal do vsakega 8. (osmega) dne v mesecu za tekoči mesec po izstavitvi računa na transakcijski račun najemodajalca št. SI56 0110 0603 0706 828 odprt pri UJP.

V primeru zamude plačila je najemnik dolžan plačati zakonite zamudne obresti.

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je najemnik ob predložitvi ponudbe vplačal varščino v višini \_\_\_\_\_ EUR, ki jo najemodajalec zadrži za čas veljavnosti pogodbe za kritje ev. neplačanih stroškov ali najemnin ali povračilo škode, morebitno razliko pa brezobrestno vrne najemniku.

#### 12. člen

Najemnino iz prejšnjega člena te pogodbe bo najemodajalec usklajeval letno, in sicer do konca meseca marca tekočega leta, za stopnjo inflacije v preteklem koledarskem letu, ki jo uradno objavi Statistični urad Republike Slovenije.

### 13. člen

Najemnik je poleg mesečne najemnine dolžan plačati še obratovalne stroške<sup>2</sup>, stroške rednega vzdrževanja, stroške zavarovanja in varovanja, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stroške sanitarnih pregledov, dezinfekcije in deratizacije ter druge stroške v zvezi z obratovanjem.

Najemnik bo plačal sorazmerni del stroškov glede na stroške celotne stavbe, pri čemer se ti stroški obračunajo glede na razmerje površine (m<sup>2</sup>) predmeta najema glede na površino (m<sup>2</sup>) celotne stavbe. Stroški se obračunavajo mesečno, pri čemer se višina stroškov za posamezni mesec določi na osnovi mesečnega preračuna za nazaj. Tako se stroški za mesece jan-feb-mar obračunajo na osnovi povprečja stroškov za zadnje obdobje okt-nov-dec; stroški za mesece apr-maj-junij se obračunajo na osnovi povprečja stroškov za zadnje obdobje jan-feb-mar; stroški za mesece jul-avg-sep se obračunajo na osnovi povprečja stroškov za zadnje obdobje apr-maj-junij; stroški za mesece okt-nov-dec se obračunajo na osnovi povprečja stroškov za zadnje obdobje jul-avg-sep. V primeru odstopanja med dejansko nastalimi stroški in že zaračunanimi stroški se izvede poračun, na osnovi katerega se najemniku obračuna in zaračuna dejansko nastale stroške, in sicer ob koncu vsakega tromesečja (jan-feb-mar, apr-maj-jun, jul-avg-sep, okt-nov-dec).

Stroške bo najemodajalec zaračunal najemniku hkrati z najemnino.

Najemnik je dolžan skleniti pogodbo z lokalnim komunalnim podjetjem za odvoz smeti in stroške odvoza plačevati neposredno komunalnemu podjetju.

### 14. člen

Najemnik mora plačati uporabnino za najem opreme in naprav za vsak posamezen nastop.

### 15. člen

Najemnik ne sme posegati z gradbenimi ali drugimi deli v najete prostore ter v vgrajeno opremo in naprave poslovnega prostora, ki presegajo redno vzdrževanje.

Za vsa ostala dela, ki niso navedena v prejšnjem odstavku, si mora najemnik pred pričetkom izvajanja del ali vnašanjem premične opreme, pridobiti pisno soglasje najemodajalca.

Najemnik s takšnimi vlaganji ne pridobi nikakršne lastninske ali druge stvarne ali obligacijske pravice na poslovnem prostoru ali na skupnih delih objekta.

Ne glede na razlog prenehanja pogodbe, najemnik po prenehanju pogodbe nima pravice do povračila vlaganj.

Nakup dodatne opreme in materiala, ki so namenjeni izvajanju same dejavnosti oziroma uporabi prostorov s strani najemnika je strošek najemnika in v nobenem primeru ne bremeni najemodajalca.

### 16. člen

Najemnik je kljub določilom prejšnjega člena dolžan opraviti popravila v poslovnem prostoru v primeru višje sile, če je popravilo neodložljivo, da se zavarujejo prostori in oprema v njih pred večjo škodo, pri čemer je dolžan o tem takoj obvestiti najemodajalca.

### 17. člen

---

<sup>2</sup> Obratovalni stroški so: strošek dobave in porabe energije (elektrika in ogrevanje), strošek porabe vode, strošek kanalizacije in druge komunalne storitve, drugi stroški obratovanja in tekočega vzdrževanja.

Najemnik je dolžan upoštevati hišni red, upoštevati in izvajati požarno varnostne ukrepe in druge ukrepe za zaščito in varovanje poslovnega prostora ter skupnih delov in naprav objekta, premoženja in zaposlenih.

Najemnik je dolžan povrniti vso škodo, ki jo povzroči sam ali njegovi zaposleni ali nastane v zvezi z opravljanjem njegove dejavnosti v poslovnih prostorih, skupnih prostorih, na in v okolici objekta najemodajalca ter tretjim osebam, v roku 30 dni od dneva, ko je škoda zapisniško ugotovljena.

#### 18. člen

Najemna pogodba lahko preneha:

- s potekom časa, za katerega je sklenjena,
- na podlagi sporazuma pogodbenih strank,
- z enostransko pisno odpovedjo brez navedbe razloga odpovedi s polletnim odpovednim rokom,
- s sklepom sodišča.

Po prenehanju najemne pogodbe je najemnik dolžan do izteka odpovednega roka poslovni prostor izprazniti v roku 30 dni ter ga prostega stvari in oseb izročiti najemodajalcu v stanju, v kakršnem ga je prevzel, upoštevajoč normalno uporaba in obrabo oziroma v boljšem stanju, glede na morebitna investicijska vlaganja. Najemnik mora vse prostore v nepremičnini ob izročitvi pobeliti in očistiti, v nasprotnem primeru le-to opravi najemodajalec na račun najemnika.

Za vsak dan zamude je najemnik dolžan najemodajalcu plačati uporabnino, ki je enaka 5% mesečne najemnine.

#### 19. člen

Najemodajalec lahko predčasno in s takojšnjim učinkom odpove pogodbo in zahteva izpraznitev prostorov, najemnik pa jih mora proste stvari in oseb izročiti najemodajalcu v roku 10 dni po prejemu pisne odpovedi, če:

- najemnik ne plača pogodbenih obveznosti dva meseca zaporedoma,
- najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja poslovni prostor in opremo v nasprotju z pogodbo ali na način, ki povzroča škodo najemodajalcu,
- najemnik na zahtevo najemodajalca v dogovorjenem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovnih prostorov in ki spadajo med njegove stroške,
- najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnem prostoru adaptacijo brez poprejšnjega pisnega soglasja najemodajalca,
- je najemniku iz kakršnega koli razloga prepovedano opravljanje dejavnosti ali sam preneha opravljati dejavnost, ki je predmet te pogodbe,
- najemnik ne izvaja požarno-varstvenih ukrepov in drugih ukrepov za zaščito in varovanje nepremičnine, premoženja in zaposlenih,
- najemnik odda poslovni prostor ali njegov del v podnajem ali souporabo,
- najemnik ne prevzame in ne začne izvajati dejavnosti v dogovorjenem roku iz te pogodbe,
- je najemniku izrečen oz. izdan opomin ali opozorilo inšpekcijskih služb v zvezi z opravljanjem dejavnosti,
- najemodajalec s strani pristojnih organov pregona pridobi informacijo, da najemnik uporablja nepremičnino in prostore za namene, ki pomenijo prekršek oziroma kaznivo dejanje,
- najemnik kako drugače krši določila te pogodbe in veljavne predpise.

V primeru odpovedi najemne pogodbe je najemnik dolžan do izteka odpovednega roka prostor izprazniti v roku 10 dni ter ga prostega stvari in oseb izročiti najemodajalcu. Za vsak dan zamude je najemnik dolžan najemodajalcu plačati uporabnino, ki je enaka 5% mesečne najemnine.

Ne glede na pogodbeno kazen je najemnik v primeru kršenja te pogodbe odškodninsko odgovoren najemodajalcu.

#### 20. člen

Najemnik lahko pred predajo poslovnega prostora odstrani lastno nevezidano in nevgrajeno opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov loči od poslovnega prostora, ne sme in ne more odvezeti druge opreme in zahtevati povračila lastnih investicijskih vlaganj v prostor.

Ob predaji poslovnega prostora in opreme, ki so bili predmet najema, se sestavi poseben zapisnik o njihovem stanju.

#### 21. člen

Najemnik dovoljuje, da za potrebe sodnega postopka najemodajalec lahko pridobi vse potrebne podatke, ki se nanašajo na Zakon o varstvu osebnih podatkov, od pristojnih pooblaščenih državnih institucij.

#### 22. člen

Najemnik prostorov izrecno soglaša in dovoljuje najemodajalcu, če v primerih iz te pogodbe prostorov ne vrne sam, da jih najemodajalec sam prevzame v posest tako, da vstopi v objekt in zamenja ključavnice na vhodnih vratih. Najemnik izrecno soglaša, da najemodajalec opravi komisijski popis opreme in materiala, ki bi bila v tistem trenutku v prostorih, vključno z opremo in materialom, ki je last najemnika, in jih zadrži v zavarovanje neporavnanih obveznosti najemnika do najemodajalca, kot tudi za poravnavo stroškov v zvezi s prevzemom poslovnega prostora v posest ter povzročeno škodo.

V primeru, da najemodajalec ali od njega pooblaščen oseb v skladu s to pogodbo najemniku odvzame v najem oddano nepremičnino oziroma prostore, se najemnik izrecno odpoveduje vsem ukrepom in ugovorom iz naslova posestnega varstva ter izjavlja, da tak prevzem v posest ne pomeni nezakonitega ravnanja najemodajalca.

#### 23. člen

Pooblaščen zastopnik najemodajalca po tej pogodbi je\_\_\_\_\_.

Pooblaščen zastopnik najemnika po tej pogodbi je\_\_\_\_\_.

Kontaktna oseba najemnika je\_\_\_\_\_.

#### 24. 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.



25. člen

Pogodbene stranke so sporazumne, da bodo morebitna nesoglasja oz. spore reševale predvsem sporazumno, če v tem ne bi uspele, bo v sporih odločilo pristojno sodišče v Ljubljani.

26. člen

Vse morebitne spremembe in dopolnitev te pogodbe najemodajalec in najemnik dogovorita in uredita z dodatkom k tej pogodbi.

27. člen

Pogodba stopi v veljavo z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Pogodba je sestavljena v 4 izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka po dva izvoda.

V Ljubljani, dne \_\_\_\_\_

NAJEMNIK:

NAJEMODAJALEC:

UNIVERZA V LJUBLJANI  
AKADEMIJA ZA GLASBO  
Prof. Marko Vatovec, dekan

Priloga:

- primopredajni zapisnik;
- zavarovalna polica

POPIS OPREME

- A. POHIŠTVENA OPREMA
- B. TEHNOLOŠKA OPREMA
  - a. OPREMA ZA IZVAJANJE KULTURNE DEJAVNOSTI

Priloga: tloris prostora