



Številka: 352-1/2021/10

Datum: 8.3.2021

Naročnik: Republika Slovenija, Ministrstvo za kulturo, Arhiv Republike Slovenije, Zvezdarska ulica 1, 1000 Ljubljana, v skladu z 49. in 64. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20); v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) objavlja

javno zbiranje ponudb za oddajo dela nepremičnine v najem

I. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb

Republika Slovenija, Ministrstvo za kulturo, Arhiv Republike Slovenije, Zvezdarska ulica 1, 1000 Ljubljana.

II. Vrsta pravnega posla

Oddaja stvarnega premoženja v najem.

III. Predmet javnega zbiranja ponudb:

Predmet oddaje v najem je del naslednje nepremičnine v izmeri 300 m:

del travnika pred Arhivom RS na Zvezdarski 1, 1000 Ljubljana (Gruberjeva palača);
nepremičnina z ID znakom 1728-130/1, parc. št. 130/1 (ID 7000697) – travnik v skupni izmeri 1.776 m², k. o. 1728 - Ljubljana mesto.

Nepremičnina je kulturni spomenik, pri kateri je v Zemljiški knjigi vpisana zaznamba za javno infrastrukturo na področju kulture na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije št. 460-01/95-3/1-8 z dne 30. 3. 1995, pod zap. št. 17 v okviru prostorov Arhiva Republike Slovenije – Gruberjeva palača (EŠD 19848 in EŠD 329).

Predmet oddaje v najem je del predmetne nepremičnine v izmeri 300 m². Na delu nepremičnine je možna postavitve začasnega oz. premečnega objekta z vrtom za izvajanje gostinske dejavnosti.

Najemnik prejme nepremičnino v posest v obstoječem stanju, brez urejene komunalne infrastrukture. Sredstva, ki jih bo najemnik vložil v ureditev zemljišča za potrebe izvajanja gostinske dejavnosti, se najemniku ne povrnejo.

Lastnik nepremičnin: Republika Slovenija, upravljavec: Ministrstvo za kulturo, Arhiv Republike Slovenije.

IV. Izhodiščna najemnina:

Izhodiščna mesečna najemnina za predmet najema, določena na podlagi orientacijske vrednosti upravljavca, znaša 2,29 EUR/m² oz. **687,00 EUR** brez DDV.

V najemnino niso vključeni stroški ureditve nepremičnine in izvedbe priklopa na vso potrebno komunalno infrastrukturo, stroški tekočega vzdrževanja, obratovalni stroški, zavarovanje, morebitni drugi obratovalni stroški, davki in dajatve ter sorazmerni del nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Navedeni stroški so izključno stvar in breme najemnika.

V skladu z določili Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19 in 72/19) se za najem poslovnih prostorov ne obračunava DDV, zato v zgornji ceni ni upoštevan.

V. Informacije in ogled nepremičnin:

Za dodatne informacije glede predmeta javnega zbiranja ponudb in za ogled nepremičnine smo dostopni na: ars@gov.si.

Ogled bo možen po predhodni prijavi. Upravitelj bo na podlagi izkazanega interesa potencialne ponudnike obvestil o datumu ogleda nepremičnine.

Objavo javnega zbiranja ponudb najemodajalec objavlja na spletnem portalu Gov.si.

VI. Pogoji najema

Nepremičnina je kulturni spomenik, zato je postavitve premičnega gostinskega objekta in izvajanje gostinske dejavnosti možna ob upoštevanju kulturnovarstvenih pogojev, navedenih v nadaljevanju pod tč. 1, ter pridobitvi kulturnovarstvenega soglasja s strani najemnika, pred pričetkom izvajanja dejavnosti.

Za nepremičnino se sklene najemna pogodba za nedoločen čas. Nepremičnina se oddaja v najem v obstoječem stanju, brez urejene komunalne infrastrukture, po načelu videno-najeto. Najemnik sam na lastne stroške uredi in opremi nepremičnino za izvajanje gostinske dejavnosti.

Za gostinsko dejavnost se šteje postavitve gostinskega vrta, ki ni povezan z obstoječim gostinskim objektom za pripravo in strežbo toplih in hladnih napitkov ter organizacija glasbenih in ustvarjalnih dogodkov ter drugih aktivnosti, ki pripomorejo k večjemu obisku in prepoznavnosti gostinskega objekta in bližnje okolice, pod naslednjimi pogoji:

1. V skladu s kulturnovarstvenimi pogoji št. 35102-1411/2015-21 z dne 3.3.2021 in lokacijsko informacijo MOL je na delu nepremičnine, ki se oddaja v najem možna postavitve premičnega gostinskega obrata dimenzije 100 m², pri čemer mora najemnik pred postavitvijo premičnega gostinskega obrata izpolniti naslednje pogoje:
 - gostinski obrat z vrtom je dopustno postaviti ob južnem delu parka,
 - ohraniti je potrebno obstoječo vegetacijo in preboje v obdajajočem kamnitem zidu,
 - poseganje v parkovno površino pred Gruberjevo palačo in postavljanje trajnih objektov ni dopustno,
 - najemnik bo moral Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije, območni enoti Ljubljana, poslati zasnovo gostinskega vrta z upoštevanimi kulturnovarstvenimi pogoji v pregled in potrditev,
 - vsa morebitna zemeljska dela (vodovodna napeljava, kanalizacija, električna) morajo potekati pod arheološkim nadzorom, zato mora najemnik pravočasno obvestiti Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, območno enoto Ljubljana o pričetku teh del.
2. Obveznosti najemnika pri najemu nepremičnine so:
 - dolžnost najemnika, da po predhodnem soglasju najemodajalca pridobi vsa potrebna upravná dovoljenja in uredi zemljišče zaradi izvajanja gostinske dejavnosti skladno z veljavnimi predpisi,
 - dolžnost najemnika, da po predhodnem soglasju najemodajalca na lastne stroške in sam uredi priklop na vodovodno, kanalizacijsko in elektro omrežje, pri čemer se vložena sredstva ne vračajo,
 - najemnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v ureditev nepremičnine, niti ne pridobi nikakršnih pravic na nepremičnini na podlagi vlaganj.
 - pri ureditvi zemljišča in postavitvi objekta upoštevati kulturnovarstvene pogoje št. 35102-1411/2015-21 iz prejšnje točke, ki jih je dne 3.3.2021 izdal Zavod za varstvo kulturne dediščine, in pogoje določene z veljavnimi prostorskimi akti Mestne občine Ljubljana,
 - pridobitev kulturnovarstvenega soglasja Zavoda za varstvo kulturne dediščine,
 - registracija in pridobitev vseh upravnih dovoljenj za izvajanje gostinske dejavnosti in izvajanje dejavnosti skladno s smernicami dobre higienske prakse in uporabe načel HACCP v gostinstvu ter veljavno zakonodajo,
 - obveščanje najemodajalca o postopkih pridobivanja potrebnih dovoljenj;
 - upoštevati hišni red najemodajalca,
 - dolžnost plačevanja najemnine in obratovalnih stroškov,

- najemnik bo plačeval porabo elektrike in vode in kanalščine po dejanski porabi in poskrbel za lasten odvoz smeti. Navedene stroške bo najemnik plačeval neposredno upravičencem,
- prepoved oddaje v podnajem predmeta ponudbe,
- dolžnost zavarovanja poslovnih prostorov in premičnih stvari, ki so predmet najema,
- dolžnost najemnika za tekoče vzdrževanje prostorov, plačevanje obratovalnih stroškov in drugih stroškov,
- košnja trave na celotni površini travnika (1.776 m²),
- obrezovanja žive meje in dreves na celotni površini travnika,
- urejanje poti ter vzdrževanje klopi na celotni površini travnika.

VII. Način in rok plačila najemnine:

Najemodajalec bo za poslovne prostore izstavljal mesečne račune za najemnino do 15. v mesecu za tekoči mesec. Rok plačila računa je 15 dni po izdaji računa na podračun enotnega zakladniškega računa pri Banki Slovenije, na številko, ki bo navedena na izstavljenem računu. Položena varščina se vračuna v prvi obrok najemnine. Plačilo najemnine v navedenem roku je bistvena sestavina pravnega posla.

VIII. Varščina:

Varščina za najem predmetne nepremičnine znaša eno izhodiščno mesečno najemnino v višini **687,00** EUR in se plača najkasneje do dne **29.3.2021** do 15:00 ure na račun št. SI56 01100-6300109972 sklic na številko 18 33413-7103042-16039420, z navedbo namena nakazila: Javno zbiranje ponudb.

Uspelemu ponudniku se bo vplačana varščina vštela v prvi obrok najemnine, ostalim pa bo brezobrestno vrnjena v roku 30 dni po izboru najugodnejšega ponudnika. Ponudbe so zavezujoče. Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe, se varščina zadrži.

IX. Pogoji in način oddaje ponudb

1. Pri javnem zbiranju ponudb ne morejo sodelovati cenilci in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu 7. odstavka 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18 -ZSPDSLS-1).
2. Ponudbe lahko predložijo samostojni podjetniki posamezniki in pravne osebe. Popolna pisna ponudba mora vsebovati: naziv ponudnika in njegov točen naslov, matično številko, telefonsko številko, e-naslov in ponujeno mesečno višino najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine. Ponudniki morajo ponudbi priložiti:
 - izpolnjen obrazec iz **Priloge 1** – ponudba za najem, ki vsebuje podatke po ponujeni ceni, izjavo o izpolnjevanju pogojev za opravljanje gostinske dejavnosti, izjavo o sprejemanju razpisnih pogojev ter izjavo o veljavnosti ponudbe najmanj 60 dni od dneva odpiranja ponudb,
 - potrdilo o plačani varščini in priloženo celotno številko transakcijskega računa (navedbo banke in št. računa) za primer vračila varščine,
 - potrdilo o plačanih davkih in prispevkih, staro največ 30 dni,
 - kopijo osebnega dokumenta (potni list ali osebno izkaznico) – velja za fizične osebe in s. p.,
 - izpisek iz sodnega registra ali druge ustrezne evidence, star največ 30 dni,
 - morebitni pooblaščenici pravnih in fizičnih oseb morajo predložiti originalno overjeno (notar ali Upravna enota) pooblastilo za udeležbo na javnem zbiranju ponudb,
 - izpolnjen obrazec iz **Priloge 2** - soglasje o strinjanju z obdelavo osebnih podatkov v postopku oddaje nepremičnine v najem,
 - Izpolnjen obrazec iz **Priloge 3** - izjavo, da ponudnik ni cenilec nepremičnine, ki jo najema s strani upravljavca Ministrstva za kulturo, Arhiva Republike Slovenije, ali član komisije za oddajo stvarnega premoženja države 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 obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.
3. Upoštevane bodo ponudbe, ki bodo prispele v zaprtih kuvertah na naslov: Ministrstvo za kulturo, Arhiv Republike Slovenije, Zvezdarska ulica 1, Ljubljana, **do vključno dne 29.3.2021 do 15.00 ure**. Na sprednji strani kuverte mora biti navedeno: "NE ODPIRAJ, ponudba za najem nepremičnin, **"ARS_TRAVNIK - 352-1/2021"**". Na zadnji strani kuverte mora biti naveden naziv in naslov ponudnika,
 4. ponudbe pod izhodiščno najemnino in ponudbe, ki ne bodo vsebovale izjave o sprejemu pogojev najema, ne bodo upoštevane,
 5. ponudniki bodo o izbiri najugodnejšega ponudnika obveščeni v 8 dneh po izbiri,
 6. nadzor nad izvedbo javnega zbiranja ponudb izvaja pristojna komisija.

X. Postopek izbire najugodnejšega ponudnika in merila za izbor

Javno zbiranje ponudb se izvaja v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18 -ZSPDSLS-1), in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018).

Odpiranje ponudb bo javno in bo potekalo na sedežu Arhiva RS, Zvezdarska ulica 1, 1000 Ljubljana, v avli v I. nadstropju, in sicer:

dne 30.3.2021 s pričetkom ob 11:00uri.

Javno odpiranje ponudb bo izvedla komisija Arhiva RS v sestavi:

- dr. Andrej Nared – predsednik,
- Mojca Luin – članica,
- Franc Podgrajšek – član,
- Luka Zupanc – član

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani ponudniki obveščeni.

Posebna pravila obnašanja zaradi epidemije COVID-19:

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 odpiranja ponudb, o čemer bodo prisotni še posebej opozorjeni (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.

Merila za izbor

Merilo za izbor najugodnejše ponudbe je najvišja ponujena cena mesečne najemnine nad izhodiščno najemnino določene v točki IV., oziroma v primeru, da bo ponudnik samo eden, vsaj najemnina, ki je enaka izhodiščni mesečni najemnini.

Če bo med ponudniki, ki so pravočasno oddali popolno vlogo, več najugodnejših ponudb, bo komisija vse najugodnejše ponudnike pozvala k oddaji nove pisne ponudbe.

Ponudniki, ki ne bodo izpolnjevali pogojev iz VIII. in IX. točke, bodo po sklepu komisije, ki bo vodila javno zbiranje ponudb, izločeni iz postopka.

Ponudniki bodo o rezultatih zbiranja ponudb obveščeni na njihov elektronski naslov najkasneje 7 dni po zaključenem zbiranju ponudb.

XI. Sklenitev pogodbe

Pogodba bo sklenjena s tistim ponudnikom, ki bo ponudil najvišjo ceno najema. Cene in drugi elementi ponudbe so zavezujoči. Nepremičnina bo oddana po načelu videno-najeto, zato morebitne reklamacije po sklenitvi pogodbe ne bodo upoštevane.

Organizator si pridržuje pravico, da lahko do sklenitve pravnega posla, brez odškodninske odgovornosti, odstopi od pogajanj.

Izbranemu ponudniku se najkasneje v roku 15 dni po izbiri pošlje najemna pogodba v podpis. Izbrani ponudnik mora najkasneje v roku 15 dni po prejemu pogodbe le-to podpisati in jo vrniti naročniku. Na zahtevo izbranega ponudnika lahko upravljavec podaljša rok za sklenitev pogodbe iz prejšnjega odstavka, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če se ponudnik v tem roku ne odzove na podpis pogodbe, se šteje, da je odstopil od sklenitve pogodbe in se mu varščina ne vrne. V tem primeru lahko naročnik pošlje v podpis pogodbo naslednjemu najugodnejšemu ponudniku.

Najemnik je dolžan pričeti z opravljanjem svoje dejavnosti na najeti nepremičnini v roku 60 dni od sklenitve najemne pogodbe, v nasprotnem primeru bo najemodajalec takoj in brez odpovednega roka odstopil od pogodbe.

XII. Veljavnost ponudbe

Ponudba mora veljati najmanj 60 dni od dneva odpiranja ponudb.

XIII. Opozorilo

Organizator lahko do sklenitve pravnega posla postopek javnega zbiranja ponudb ustavi oziroma ne sklene pogodbe z uspelim ponudnikom, brez odškodninske odgovornosti, pri čemer se ponudnikom vplačane varščine povrnejo brez obresti.

dr. Bojan Cvelfar
direktor