

ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA

Večna pot 70

1000 Ljubljana

**RAZPISNA DOKUMENTACIJA
ZA JAVNO ZBIRANJE PONUDB**

**ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA – GOSTINSKI PROSTOR
V SKLOPU
ŽIVALSKEGA VRTA LJUBLJANA**

Ljubljana, april 2025

VSEBINA

1. Povabilo k oddaji ponudbe
2. Navodila ponudnikom za izdelavo ponudbe
3. Ponudba (OBR-1)
4. Izjava o solidnosti ponudnika ter, da ponudnik sprejema pogoje iz javnega poziva (OBR-2)
5. Izjava o izpolnjevanju pogojev (OBR-3)
6. Izjava o pridobitvi osebnih podatkov iz uradnih evidenc (OBR-4)
7. Izjava o predložitvi bianco menice s pooblastilom za izpolnitev za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti (OBR-5)
8. Obrazec za pogajanja (OBR-6)
9. Vzorec pogodbe

ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA

**Večna pot 70
1000 Ljubljana**

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in lokalnih samoupravnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) vas vabimo, da oddate svojo ponudbo kot sledi v nadaljevanju:

1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Predmet javnega zbiranja ponudb je:

ODDAJA POSLOVNEGA PROSTORA – GOSTINSKI PROSTOR V SKLOPU ŽIVALSKEGA VRTA LJUBLJANA

ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA, Večna pot 70, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA) je na svoji spletni strani dne 15. 4. 2025, www.zoo.si v zavihku Novice (www.zoo.si/novice/Novice#navigation) objavil javni poziv za javno zbiranje ponudb **za oddajo poslovnega prostora – gostinski prostor v sklopu ŽIVALSKEGA VRTA LJUBLJANA, skupaj s pripadajočo infrastrukturo, v zgradbi, ki se nahaja na parcelni št. 1375/6, k.o. 2682 Brdo, ID 109477, v najem.**

Vabimo Vas, da podate Vašo ponudbo v skladu z navodili za izdelavo ponudbe.

ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA je javni zavod, ki ima v upravljanju poslovni prostor v lasti Mestne občine Ljubljana.

Naslov: ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA

Sedež: Večna pot 70, 1000 Ljubljana

Odgovorna oseba: direktorica Barbara Mihelič

Telefon: 01 24 42 182

Fax: 01 24 42 185

Elektronska pošta: info@zoo.si

Kontaktna oseba: direktorica Barbara Mihelič

TRR št.: SI56 0126 1603 0380 391, odprt pri UJP

ID št. za DDV: SI 44188960

matična številka: 5052700000

OGLED POSLOVNEGA PROSTORA

Ogled poslovnega prostora je možen 22., 23. in 24. aprila 2025 ob 9.00 uri oziroma izjemoma po predhodnem dogovoru na naslovu Živalski vrt Ljubljana, Večna pot 70, 1000 Ljubljana.

ODDAJA PONUDB IN ODPIRANJE PONUDB

ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA bo upošteval ponudbe, ki bodo pravilno označene **prispele do najkasneje ponedeljka, 5. 5. 2025 do 10.00 ure na naslov ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA, Večna pot 70, 1000 Ljubljana oz. po elektronski na naslov info@zoo.si z digitalnim podpisom dokumentacije.**

Odpiranje ponudb bo v ponedeljek, 5. 5. 2025 ob 13.00 uri v prostorih ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA, Večna pot 70, 1000 Ljubljana.

POGAJANJA

ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA bo v sredo, 7. 5. 2025 izvedel pogajanja ob 9.00 uri, ki se bodo vršila v prostorih Živalskega vrta Ljubljana, Večna pot 70, 1000 Ljubljana.

Ponudniki, ki bodo sodelovali na pogajanjih, morajo s seboj na pogajanja prinesiti obrazec za pogajanja (OBR-6). Ponudnike, ki na pogajanjih ne bodo želeli sodelovati, obveščamo, da bo upoštevana njihova prva ponujena cena (OBR-1).

Ponudniki se morajo za pogajanja izkazati s pooblastilom, iz katerega nedvoumno izhaja, da se prisotni lahko pogaja z ŽIVALSKIM VRTOM LJUBLJANA.

ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA se bo s ponudniki pogajal o ceni.

ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA bo izvedel en ali več krogov pogajanj, vendar **ne več kot tri kroge** pogajanj s ponudniki, in sicer sukcesivno oz. za predložitev končne ponudbe sočasno na način, da bodo ponudniki ponovno izpolnili obrazec predračuna.

ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA bo nove ponudbe ponudnikov v postopku s pogajanjem prebral takoj po predložitvi le-teh, in sicer javno ob prisotnosti pooblaščenecv ponudnikov.

Živalski vrt Ljubljana, Ljubljana
direktorica
Barbara Mihelič

ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA

Večna pot 70
1000 Ljubljana

2. NAVODILA PONUDNIKOM ZA IZDELAVO PONUDBE

1. točka

ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA je na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78 /23 v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in v skladu s 16. in 17. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), na svojih spletnih straneh objavil javni poziv za javno zbiranje ponudb **za oddajo poslovnega prostora – gostinski prostor v sklopu ŽIVALSKEGA VRTA LJUBLJANA, skupaj s pripadajočo infrastrukturo, v zgradbi, ki se nahaja na parcelni št. 1375/6, k.o. 2682 Brdo, ID 109477, v najem.**

V ta namen je ŽIVALSKEGA VRTA LJUBLJANA izdelal predmetna "Navodila za izdelavo ponudbe".

Ponudnik je lahko pravna oseba ali fizična oseba.

2. točka

Predmet javnega zbiranja ponudb in višina najemnine:

Nepremičnina na naslovu **za oddajo v najem je poslovni prostor – gostinski prostor v sklopu ŽIVALSKEGA VRTA LJUBLJANA, skupaj s pripadajočo infrastrukturo, v zgradbi, ki se nahaja na parcelni št. 1375/6, k.o. 2685 Brdo, ID 109477**, obsega naslednje prostore:

Poslovni prostor, ki se oddaja v najem, je v lasti Mestne občine Ljubljana, ki je lastnik poslovnega prostora, ki stoji na parceli št. 1375/6, k.o. 2682 Brdo, ID 109477, v skupni izmeri 385,60 m², ki se nahaja na naslovu Večna pot 70 v Ljubljani. Poslovni prostor – gostinski prostor obsega kuhinjo v izmeri 42 m², notranjo teraso v izmeri 65 m², pokrito zunanjo teraso v izmeri 107 m², odkrito zunanjo teraso v izmeri 60 m², notranji prostor za strežbo v izmeri 85 m², skladiščni prostor v izmeri 10 m², skladiščni samostoječi kontejner v izmeri 14 m² in sanitarije za osebje lokala v izmeri 2,6 m². K poslovnemu prostoru – gostinskemu prostoru sodi tudi uporaba sanitarij za obiskovalce živalskega vrta ter poti za dostavo in odvoz, kot tudi manjši kontejner za namen skladišča v izmeri 14,4 m².

Poslovni prostor je delno opremljen, izbrani ponudnik pa si mora poslovni prostor dokončno opremiti na lastne stroške. Vse obstoječe gostinsko pohištvo in oprema je last trenutnega najemnika. V primeru, da bo obstoječa oprema izbranemu ponudniku ustrezala, se bo o odkupu opreme, ki ni predmet tega postopka, ločeno dogovarjal z lastnikom opreme. Pri tem potencialne ponudnike obveščamo, da za odkup celotne opreme s strani obstoječega najemnika obstaja interes.

ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA bo v primeru, da se izbrani ponudnik ne bo dogovoril o odkupu opreme, predala izbranemu ponudniku poslovni prostor – gostinski lokal prazen brez opreme.

Izbrani ponudnik - najemnik (v nadaljevanju: najemnik) mora na lastne stroške pridobiti vsa dovoljenja, ki so po veljavni zakonodaji potrebna, za opravljanje dejavnosti, ki jo bo opravljal v poslovnem prostoru.

Pogoji najema:

- Pogodba za oddajo se podpiše za določen čas, za dobo petih (5) let od dneva podpisa.
- Najemnik mora najeti celoten lokal.
- Najemnik mora obratovati čez vso leto.
- Najemnik bo moral začeti z dejavnostjo najkasneje v 30 dneh od dneva prevzema poslovnega prostora, če ni drugače določeno.
- Najemnik je dolžan plačevati najemnino v roku 30 dni od izstavitve e:računa.
- Najemnik nima pravice oddati prostorov v podnajem.
- Najemnik ni upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v prostore najema, razen, kadar gre za vlaganja, ki objektu povečujejo vrednost in je najemnik potrebo in utemeljitev pisno posredoval najemodajalcu in od tega dobil soglasje. Najemnik prav tako ne pridobi nikakršnih pravic na prostoru najema na podlagi vlaganj.
- Notranjo opremo za ureditev prostorov in ostala sredstva za delo priskrbi najemnik na svoje stroške.
- Najemnik je dolžan skrbeti za urejenost prostorov in osebja ter za zakonitost in varnost pri izvajanju dejavnosti.
- ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA (v nadaljevanju: najemodajalec) si pridržuje pravico vpogleda v poslovne prostore najemnika, ob prisotnosti najemodajalca, vsaj enkrat mesečno.
- Najemnik je dolžan plačevati obratovalne stroške. Vodo in elektriko se obračunava po odštevalnem števcu.
- Najemodajalec si bo v pogodbi pridržal pravico, da lahko v primeru večjega števila pritožb (higiena, kvaliteta, ...) pozove najemnika, da odpravi ugotovljene nepravilnosti in pomanjkljivosti, v nasprotnem primeru lahko najemodajalec/ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA odpove pogodbo z najemnikom.
- Poslovni objekt se mora odpreti najkasneje pol (0,5) ure po odprtju ŽIVALSKEGA VRTA LJUBLJANA, zapre pa se lahko najprej pol (0,5) ure po zaprtju ŽIVALSKEGA VRTA LJUBLJANA v času visoke sezone (med velikonočnimi prazniki in do zaključka krompirjevih počitnic). V času zimske

sezone se lahko zapre najprej pol (0,5) ure pred zaprtjem ŽIVALSKEGA VRTA LJUBLJANA.

- Najemnik je dolžan zagotoviti, da je dobava za lokal opravljena med 6. in 9. uro dopoldan.
- Najemnik odpira dobaviteljem tovarna vrata sam, vendar jih je dolžan evidentirati (kdo in kdaj je vstopil).
- ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA potencialne najemnike obvešča, da ima postavljene lastne avtomate za pijačo, tople napitke in hrano, ter da v okviru trgovine trži določeno hrano in pijačo ter sladolede. Pred vhodom v ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA občasno omogoča tudi najem površin za prodajo sezonskega sadja in kovanja.
- Največ trikrat letno ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA organizira razne dogodke ali prireditve (otvoritve, praznovanja, posebni dogodki), ko omogoča tudi dodatno ponudbo hrane ali pijače kot brezplačno pogostitev za obiskovalce. O tem predhodno obvesti najemnika.
- Najemnik mora določiti obratovalni čas tudi v zimskem času. Izven sezone lahko najemnik lokal za določen čas tudi zapre, vendar le po predhodnem soglasju najemodajalca. V tem primeru mora ŽIVALSKEMU VRTU LJUBLJANA zagotoviti brezplačno postavitev avtomatov s pijačo, toplimi napitki in hrano v paviljonu. V primeru, da bo najemnik lokal za določeno obdobje izven sezone zaprl, mora o tem predhodno, kot bo to določeno v najemni pogodbi, obvestiti ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA.
- Najemnina je fiksna dve (2) leti in se po dveh (2) letih lahko poviša na podlagi indeksa cen življenjskih potrebščin, dinamika plačil bo dogovorjena v najemni pogodbi.
- Najemnik mora skrbeti za odvoz odpadkov v lastni režiji v skladu z veljavno zakonodajo.

Izklicna cena mesečne najemnine znaša 5.500,00 EUR (z besedo: pet tisoč petsto EUR 00/100) brez DDV. Letna izklicna cena najemnine znaša 66.000,00 EUR (z besedo: šestinšestdeset tisoč eur 00/100) brez DDV.

Zainteresirani najemniki morajo do vključno srede, 30. 4. 2025 do 10:00 ure plačati varščino v višini 10 % izklicne cene letne najemnine, to je 6.600,00 EUR (z besedo: šest tisoč šesto EUR 00/100) na transakcijski račun št. IBAN SI56 0126 1603 0380 391, odprt pri UJP, z navedbo namena »plačilo varščine za javno zbiranje ponudb« **in potrdilo o nakazilu priložiti k ponudbi.**

Plačana varščina brez DDV-ja se uspelemu upravičencu vračuna v ceno najemnine, neuspelim pa bo vrnjena brez obresti v roku sedmih (7) dni po končanem izboru.

Če uspeli ponudnik ne podpiše najemne pogodbe v 8. dneh po prejemu obvestila o izbiri, varščina v celoti zapade v korist ŽIVALSKIEGA VRTA LJUBLJANA.

3. točka

Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem jeziku.

4. točka

Za pravilnost ponudbe mora ponudnik predložiti izpolnjeno dokumentacijo oziroma obrazce, zložene po naslednjem vrstnem redu:

- ponudbo (OBR-1);
- opis dejavnosti oz. ponudbe, ki bi potekala v najetih prostorih - predstavitveni elaborat je sestavni del ponudbe;
- izjavo o solidnosti ponudnika ter, da ponudnik sprejema pogoje iz javnega poziva (OBR-2);
- izjava o izpolnjevanju pogojev (OBR-3);
- izjavo o pridobitvi osebnih podatkov iz uradnih evidenc (OBR-4);
- izjavo o predložitvi bianco menice s pooblastilom za izpolnitev za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti (OBR-5);
- potrdilo o plačani varščini;
- izpisek iz sodnega registra oz. iz Poslovnega registra Slovenije pri AJPES (s. p.);
- fotokopija dokazila o državljanstvu in
- fotokopija osebnega dokumenta
- parafiran in podpisan vzorec pogodbe (OBR-6).

5. točka

Pojasnila o vsebini in pogojih razpisne dokumentacije sme ponudnik zahtevati od kontaktne osebe navedene v javni objavi in Povabilu k oddaji ponudbe. Druge informacije, kot na primer kraj in datum morebitnega sestanka s ponudniki in podobno, pa lahko dobi telefonsko.

Kontaktna oseba za ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA bo pisno odgovorila na vsa pisno zastavljena vprašanja v zvezi z javno objavo, ki jih bo dobila na elektronski naslov info@zoo.si v roku iz 6. točke teh navodil ponudnikom. Kopije odgovorov bo, vključno z vprašanji, toda brez navedbe njihovega izvora, objavila na svoji spletni strani <http://www.zoo.si/>

V kolikor bo katerikoli od ponudnikov to zahteval, ali če bo ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA naknadno ocenil, da je to potrebno, bo sklical sestanek s ponudniki.

6. točka

Skrajni rok, do katerega ponudnik še lahko zahteva dodatna pojasnila v zvezi z razpisno dokumentacijo, je do ponedeljka, 28. 4. 2025 do 10.00 ure.

Pred potekom roka za oddajo ponudb lahko ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA dopolni razpisno dokumentacijo. Vse spremembe in dopolnitve razpisne dokumentacije pa bo podal najkasneje do torka, 29. 4. 2025 na spletni strani <http://www.zoo.si/>. Vsaka dopolnitev bo obvezujoči sestavni del razpisne dokumentacije in bo posredovana v pisni obliki na spletni strani <http://www.zoo.si/>. ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA bo po potrebi podaljšal tudi rok za oddajo ponudb z namenom, da bo ponudnikom omogočil upoštevanje dopolnitev. S premaknitvijo roka za oddajo ponudb se pravice in obveznosti ponudnikov vežejo na nove roke, ki posledično izhajajo iz podaljšanega roka za oddajo ponudb.

7.

točka

ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA bo upošteval ponudbe, ki bodo pravilno označene prispele do najkasneje ponedeljka, 5. 5. 2025 do 10.00 ure na naslov ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA, Večna pot 70, 1000 Ljubljana ali na elektronski naslov info@zoo.si z digitalnim podpisom dokumentacije.

Odpiranje ponudb bo v ponedeljek, 5. 5. 2025 ob 13.30 uri v prostorih ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA, Večna pot 70, 1000 Ljubljana.

Na kuverti (oz. v zadevi pri elektronskem sporočilu) mora biti vidna oznaka »**NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA JAVNO ZBIRANJE PONUDB GOSTINSKI PROSTOR**«. V primeru pošiljanja po pošti mora biti na hrbtni strani mora biti označen naslov pošiljatelja.

Upoštevane bodo vse ponudbe, ki bodo prispele v roku, navedenem v objavi o javnem zbiranju ponudb in v razpisni dokumentaciji.

Nepravočasne ponudbe ne bodo upoštevane.

8.

točka

Z izpolnjenim obrazcem (OBR-2) se ponudnik zavezuje in izjavlja naslednje:

1. Da ima na dan oddaje ponudbe izpolnjene zapadle pogodbene in druge obveznosti do Mestne občine Ljubljana;
2. Da zoper ponudnika v zadnjem letu dni pred rokom za oddajo ponudbe s strani Mestne občine Ljubljana ni bila unovčena garancija za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti, garancija za odpravo napak v garancijskem roku ali uveljavljena pogodbeni kazen;
3. Da sprejema pogoje iz razpisne dokumentacije.

Z izpolnjenim obrazcem (OBR-3), pa se ponudnik zavezuje in izjavlja naslednje:

1. Ponudnik ali njegov zakoniti zastopnik (če gre za pravno osebo) ni bil pravnomočno obsojen zaradi kaznivih dejanj.
2. Ponudnik na dan, ko poteče rok za oddajo ponudb, ni izločen iz postopkov oddaje javnih naročil zaradi uvrstitve v evidenco ponudnikov z negativnimi referencami.
3. Ponudnik nima na dan, ko je bila oddana ponudba, v skladu s predpisi države, v kateri ima sedež, ali predpisi države naročnika zapadlih, neplačanih obveznosti v zvezi s plačili prispevkov za socialno varnost ali v zvezi s plačili davkov v vrednosti 50 evrov ali več.

Tuji ponudniki morajo pred predložitvijo ponudbe pri ustreznih organih (matični državi) zaprositi za dokazilo iz katerega bo razvidno, da izpolnjujejo pogoj. Ob predložitvi ponudbe mora ponudba vsebovati dokazilo, da imajo poravnane vse obveznosti.

4. Ponudnik ima veljavno registracijo za opravljanje dejavnosti v skladu s predpisi države članice, v kateri je registrirana dejavnost o vpisu v register poklicev ali trgovski register.

Ponudbo za najem lahko oddajo pravne osebe, ki imajo sedež na območju RS oziroma na območju države članice EU in fizične osebe, ki so državljani RS oziroma državljani države članice EU. Pravne osebe morajo k ponudbi priložiti še izpisek iz sodnega registra, ki ne sme biti starejši od 30 dni.

Fizične osebe morajo k ponudbi priložiti izpisek iz Poslovnega registra Slovenije pri AJPES (s. p.), ki ne sme biti starejši od 30 dni, fotokopijo dokazila o državljanstvu in fotokopijo osebnega dokumenta.

Z izpolnjenim obrazcem (OBR-4):

Ponudnik soglaša, da lahko ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA za namene javnega zbiranja ponudb pridobi podatke iz uradnih evidenc za osebe, ki so pooblaščenice za zastopanje.

Z izpolnjenim obrazcem (OBR-5):

Ponudnik izjavlja, da bo kot jamstvo za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti ŽIVALSKEMU VRTU LJUBLJANA izročil tri (3) blanco menice v višini trikratne (3x) najemnine in jo predložil k pogodbi, če bo izbran kot najugodnejši – uspeli ponudnik.

ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA bo finančno zavarovanje unovčil, če bo ponudnik s plačilom najemnine zamujal za več kot 30 dni. O unovčitvi bo ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA ponudnika pisno obvestil.

Državljanji oziroma pravne osebe iz države članice EU morajo priložiti dokazila, ki jih izdajajo institucije v njihovih državah, ki so enakovredne institucijam od katerih se zahtevajo dokazila za slovenske državljane oziroma pravne osebe. V kolikor takšnih dokazil - potrdila o plačanih davkih in prispevkih, ne morejo pridobiti pa morajo priložiti lastno izjavo overjeno pri notarju s katero pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavijo, da imajo plačane davke in prispevke.

Vsa dokazila morajo biti prevedena v slovenski jezik.

Ponudnik, ki bo oddal nepopolno ponudbo (pomanjkljivo dokumentacijo), bo pozvan k dopolnitvi ponudbe. Rok za dopolnitev ponudbe bo dva dni od prejema poziva za dopolnitev.

Ponudnik, ki ne bo priložil original potrdila o plačani varščini bo izločen.

9. točka

Zainteresirani najemniki morajo do vključno srede, 30. 4. 2025 do 10:00 ure plačati varščino v višini 10 % izklicne cene letne najemnine, to je 6.600,00 EUR (z besedo: šest tisoč šesto EUR 00/100) na transakcijski račun št. IBAN SI56 0126 1603 0380

391, odprt pri UJP, z navedbo namena »plačilo varščine za javno zbiranje ponudb« **in potrdilo o nakazilu priložiti k ponudbi.**

Plačana varščina brez DDV-ja se uspelemu upravičencu vračuna v ceno najemnine, neuspehim pa bo vrnjena brez obresti v roku 7 dni po končanem izboru.

Če uspehi ponudnik ne podpiše najemne pogodbe v 8. dneh po prejemu obvestila o izbiri, varščina v celoti zapade.

10. točka

Ponudniki morajo izjave predložiti na predpisanih obrazcih brez dodatnih pogojev. Pripisi in / ali dodatni pogoji ponudnika se ne bodo upoštevali.

ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA si pridržuje pravico, da pred sklenitvijo pogodbe od ponudnika zahteva predložitev listin, s katerimi dokazuje izpolnjevanje pogojev in možnost izpolnitve pogodbenih obveznosti.

11. točka

ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA lahko od ponudnika, ki je podal nepopolno ponudbo, zahteva dopolnitev ponudbe, če ponudba vsebuje vse elemente ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo.

Rok za dopolnitev ponudb bo določen v pozivu za dopolnitev ponudbe.

Strokovna komisija bo ocenila le ponudbe, ki bodo popolne.

12. točka

Ponudnik mora pripraviti en izvod ponudbene dokumentacije, ki ga sestavljajo izpolnjeni obrazci in zahtevane priloge.

Ponudba ne sme vsebovati nobenih sprememb in dodatkov, ki niso v skladu z razpisno dokumentacijo. Popravljenе napake morajo biti označene z inicialkami osebe, ki podpiše ponudbo. Če ponudba ni sestavljena tako, kot je določena v razpisni dokumentaciji, ima komisija pravico tako ponudbo izločiti iz nadaljnje obravnave.

13. točka

Ponudnik nosi vse stroške povezane s pripravo in predložitvijo ponudbe.

14. točka

Ponudba mora veljati do 31. 7. 2025.

15. točka

ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA lahko kadarkoli postopek ustavi in se ne zavezuje, da bo z najugodnejšim ponudnikom sklenil najemno pogodbo.

16. točka

V primeru, da v postopku sodeluje pravna oseba po pooblaščenju, je potrebno priložiti pisno pooblastilo.

ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA

direktorica:
Barbara Mihelič

Priloge:

- ponudba (OBR-1);
- izjava o solidnosti ponudnika ter, da ponudnik sprejema pogoje iz javnega poziva (OBR-2);
- izjava o izpolnjevanju pogojev (OBR-3);
- izjava o pridobitvi osebnih podatkov iz uradnih evidenc (OBR-4);
- izjava o predložitvi tri (3) bianco menice s pooblastilom za izpolnitev za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti (OBR-5).
- obrazec za pogajanja (OBR-6)
- vzorec pogodbe

Ponudnik: _____

3. P O N U D B A

Na podlagi javnega poziva za javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem, objavljenega v Uradnem listu RS ter na spletni strani ŽIVALSKEGA VRTA LJUBLJANA, se prijavljamo na vaš javni poziv in v skladu z navodili prilagamo našo ponudbeno dokumentacijo.

Podatki o ponudniku

Ime pravne osebe ali fizične osebe:

Zakoniti zastopnik

Identifikacijska številka za DDV

Matična številka

Naslov

Številka telefona

Številka telefaksa

Elektronska pošta

Kontaktna oseba

Odgovorna oseba za podpis pogodbe

Nudimo naslednjo ceno najema:

NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA – GOSTINSKI PROSTOR	
Mesečna cena najema v EUR (brez ddv)	
Letna cena najema v EUR (brez ddv)	

Ta ponudba je veljavna do 31. 7. 2025.

Priloge:

- opis dejavnosti oz. ponudbe, ki bi potekala v najetih prostorih - predstavitveni elaborat je sestavni del ponudbe;
- potrdilo o plačani varščini;
- izpisek iz sodnega registra oz. iz Poslovnega registra Slovenije pri AJPES (s. p.);
- fotokopija dokazila o državljanstvu in
- fotokopija osebnega dokumenta.

Kraj in datum _____

Žig

Podpis ponudnika

Ponudnik: _____

4. IZJAVA O SOLIDNOSTI TER, DA PONUDNIK SPREJEMA POGOJE IZ JAVNEGA POZIVA

Izjavljamo, da

- imamo na dan oddaje ponudbe izpolnjene zapadle pogodbene in druge obveznosti do Mestne občine Ljubljana;
- da zoper nas v zadnjem letu dni pred rokom za oddajo ponudbe s strani Mestne občine Ljubljana ni bila unovčena garancija za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti, garancija za odpravo napak v garancijskem roku ali uveljavljena pogodbeni kazni;
- sprejemamo pogoje iz javnega zbiranja ponudb za **oddajo poslovnega prostora – gostinski prostor v sklopu ŽIVALSKEGA VRTA LJUBLJANA, skupaj s pripadajočo infrastrukturo, v zgradbi, ki se nahaja na parcelni št. 1375/6, k.o. 2682 Brdo, ID 109477**, v najem ter sprejemamo predmetne pogoje.

Ta izjava je sestavni del Ponudbe, s katero se prijavljamo na javni poziv za javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem, objavljenega v Uradnem listu RS ter na spletni strani ŽIVALSKEGA VRTA LJUBLJANA.

Kraj in datum _____

Žig

Podpis ponudnika

Ponudnik: _____

5. IZJAVA O IZPOLNJEVANJU POGOJEV

Izjavljamo, da izpolnjujemo naslednje pogoje:

1. Da nismo bili pravnomočno obsojeni zaradi kaznivih dejanj.
2. Da na dan, ko poteče rok za oddajo ponudb nismo izločeni iz postopkov oddaje javnih naročil zaradi uvrstitve v evidenco ponudnikov z negativnimi referencami.
3. Da na dan, ko je bila oddana ponudba, v skladu s predpisi države, v kateri imamo sedež, ali predpisi države naročnika, nimamo zapadlih, neplačanih obveznosti v zvezi s plačili prispevkov za socialno varnost ali v zvezi s plačili davkov v vrednosti 50 evrov ali več.
4. Da imamo veljavno registracijo za opravljanje dejavnosti v skladu s predpisi države članice, v kateri je registrirana naša dejavnost, o vpisu register poklicev ali trgovski register.

Ta izjava je sestavni del Ponudbe, s katero se prijavljamo na javni poziv za javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem, objavljenega v Uradnem listu RS ter na spletni strani ŽIVALSKEGA VRTA LJUB LJANA.

Kraj in datum _____

Žig

Podpis ponudnika

Ponudnik: _____

Polni naziv podjetja: _____

Sedež in njegova občina: _____

Št. vpisa v sodni register: _____

Št. vložka: _____

Matična številka podjetja: _____

6. IZJAVA O PRIDOBITVI OSEBNIH PODATKOV

Izjavljamo, da soglašamo, da lahko ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA, za namene poziva za javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora – gostinskega prostora **v sklopu ŽIVALSKEGA VRTA LJUBLJANA, skupaj s pripadajočo infrastrukturo, v zgradbi, ki se nahaja na parcelni št. 1375/6, k.o. 2682 Brdo, ID 109477**, objavljenega na spletni strani ŽIVALSKEGA VRTA LJUBLJANA, pridobi naše osebne podatke o kaznovanju, iz uradnih evidenc državnih organov, organov lokalnih skupnosti ali nosilcev javnega pooblastila ZA VSE OSEBE, KI SO POOBLAŠČENE ZA ZASTOPANJE:

a) Ime in priimek: _____
podpis _____

EMŠO _____, datum in kraj rojstva

s t a l n o
bivališče _____

b) Ime in priimek: _____
podpis _____

EMŠO _____, datum in kraj rojstva

s t a l n o
bivališče _____

c) Ime in priimek: _____
podpis _____

EMŠO _____, datum in kraj rojstva

s t a l n o
bivališče _____

Ta izjava je sestavni del Ponudbe, s katero se prijavljamo na javni poziv za javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem, objavljenega na spletni strani ŽIVALSKEGA VRTA LJUB LJANA.

Kraj in datum _____

Žig

Podpis ponudnika

Ponudnik: _____

7. IZJAVA O PREDLOŽITVI BIANCO MENICE S POOBLASTILOM ZA IZPOLNITEV ZA DOBRO IZVEDBO POGODBENIH OBVEZNOSTI

Izjavljamo, da:

- bomo kot jamstvo za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti ŽIVALSKEMU VRTU LJUBLJANA izročili tri (3) bianco menice v višini trikratne (3x) najemnine in jo predložili k pogodbi, če bo izbrani kot najugodnejši – uspeli ponudnik;
- smo seznanjeni in sprejemamo dejstvo, da bo ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA finančno zavarovanje unovčil, če bomo s plačilom najemnine zamujali za več kot 30 dni.

Ta izjava je sestavni del Ponudbe, s katero se prijavljamo na javni poziv za javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem na spletni strani ŽIVALSKEGA VRTA LJUB LJANA.

Kraj in datum _____

Žig

Podpis ponudnika

Ponudnik: _____

**8. IZJAVA O SPREMEMBI PRVE PONUJENE CENE ZA NAJEM
POSLOVNEGA PROSTORA – GOSTINSKI PROSTORA V SKLOPU
ŽIVALSKEGA VRTA LJUB LJANA**

Izjavljamo,

da **zvišujemo** prvo ponujeno ceno, zapisano na obrazcu OBR-1, z dne
_____.

Naša **končna ponudba*** je:

NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA – GOSTINSKI prostor v sklopu ŽIVALSKEGA VRTA LJUBLJANA	
Mesečna cena najema v EUR (brez ddv)	
Letna cena najema v EUR (brez ddv)	

Kraj in datum _____

Žig

Podpis ponudnika

*Ponudnik uporabi obrazec za pogajanja.

VZOREC POGODBE

Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana,
ki jo zastopa župan Zoran Janković,
matična številka: 5874025000
identifikacijska številka za DDV: SI 67593321
(v nadaljevanju: MOL ali lastnik)

in

ŽIVALSKI VRT LJUBLJANA, Večna pot 70, 1000 Ljubljana,
ki ga zastopa direktorica Barbara Mihelič,
matična številka: 5052700000
identifikacijska številka za DDV: SI 44188960
(v nadaljevanju: upravljavec/najemodajalec)

ter

_____, _____, _____, ki ga
zastopa _____, matična št.: _____,
identifikacijska številka za DDV: SI _____
(v nadaljevanju: najemnik)

sklenejo naslednjo

POGODBO O ODDAJI POSLOVNEGA PROSTORA (GOSTINSKI PROSTOR) V NAJEM

1.

člen

Pogodbene stranke uvodoma soglasno ugotavljajo, da:

- je Mestna občina Ljubljana lastnik poslovnega prostora, ki stoji na parceli št. 1375/6, k.o. 2682 Brdo, v skupni izmeri 385,60 m², ki se nahaja na naslovu Večna pot 70 v Ljubljani. Poslovni prostor – gostinski prostor obsega kuhinjo v izmeri 42 m², notranjo teraso v izmeri 65 m², pokrito zunanjo teraso v izmeri 107 m², odkrito zunanjo teraso v izmeri 60 m², notranji prostor za strežbo v izmeri 85 m², skladiščni prostor v izmeri 10 m², skladiščni samostoječi kontejner v izmeri 14 m² in sanitarije za osebje lokala v izmeri 2,6 m². K poslovnemu prostoru – gostinskemu prostoru sodi tudi uporaba sanitarij za obiskovalce živalskega vrta ter poti za dostavo in odvoz, kot tudi manjši kontejner za namen skladišča v izmeri 14,4 m² ;
- je upravljavec na podlagi 12. člena Odloka o ustanovitvi javnega zavoda Živalski vrt Ljubljana (Uradni list RS, št. 48/03, 17/05, 64/16 in 54/17) upravljavec poslovnega prostora, ki stoji na parceli št. 1375/6, k.o. 2682 Brdo;

- upravljavec poslovni prostor iz prve alineje tega člena odda v najem v skladu s prvim odstavkom 64. člena v povezavi z 51. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR; v nadaljevanju: ZPSPDSLS-1) na podlagi izvedenega postopka javnega zbiranja ponudb za oddajo stvarnega premoženja v najem, ki ga je izvedel upravljavec, in je bila objava razpisa o javnem zbiranju ponudb objavljena na spletni strani upravljavca _____ od _____ 2025 do _____ 2025;
- je ponudba najemnika prejela skladno z merili najvišje število točk, in je bil kot najugodnejši ponudnik pozvan k sklenitvi te pogodbe,
- sta objava razpisa o javnem zbiranju ponudb za oddajo stvarnega premoženja v poslovnem prostoru iz 1. alineje tega člena v najem in ponudba najemnika z dne _____, sestavna dela te pogodbe,
- je poslovni prostor, ki se daje v najem, delno opremljen.

2. člen

Pogodbene stranke so soglasne, da upravljavec odda, najemnik pa vzame v najem gostinski poslovni prostor iz prve alineje 1. člena te pogodbe, ki se nahaja na naslovu Večna pot 70 v Ljubljani ga sestavljajo:

- kuhinjo v izmeri 42 m²,
- notranjo teraso v izmeri 65 m²,
- pokrito zunanjo teraso v izmeri 107 m²,
- odkrito zunanjo teraso v izmeri 60 m²,
- notranji prostor za strežbo v izmeri 85 m²,
- skladiščni prostor v izmeri 10 m²,
- skladiščni samostoječi kontejner v izmeri 14 m² in
- sanitarije v izmeri 2,6 m² .

Skupna površina najema znaša 385,60 m².

K poslovnemu prostoru – gostinskemu prostoru sodi tudi uporaba sanitarij za obiskovalce živalskega vrta ter poti za dostavo in odvoz, kot tudi manjši kontejner za namen skladišča v izmeri 14,4 m²;

Najemnik si je pred podpisom te pogodbe poslovni prostor in skupne prostore stavbe, v kateri je prostor, ki je predmet te pogodbe, ogledal in je seznanjen s površino, lego in dejanskim stanjem poslovnega prostora ter da je prostor delno opremljen in ga kot takega dokončno opremi in vzame v najem.

V izogib dvomu pa najemnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli drugih vlaganj v poslovni prostor in v nobenem primeru ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj.

3. člen

Najemnik ima pravico uporabljati poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, za opravljanje gostinske dejavnosti.

Najemnik mora sam pridobiti vsa soglasja, dovoljenja in druge dokumente, ki so potrebni za izvajanje pogodbeno dogovorjene dejavnosti v poslovnem prostoru, ki je predmet te pogodbe.

4. člen

Primopredaja poslovnega prostora in ključev poslovnega prostora se izvrši v roku 8 dni od sklenitve te pogodbe. O primopredaji se sestavi zapisnik, ki ga podpišeta upravljavec in najemnik.

Najemnik je dolžan pričeti z opravljanjem dejavnosti iz prejšnjega člena v najetem poslovnem prostoru v skladu z uporabnim dovoljenjem, po dogovoru z upravljavcem.

Najemnik je dolžan najmanj tri dni pred pričetkom opravljanja dejavnosti v najetem prostoru pisno obvestiti upravljavca o dnevu pričetka opravljanja dejavnosti.

5. člen

Najemnik je za uporabo poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe, dolžan plačevati najemnino v višini _____ EUR mesečno.

Najemnina je določena na podlagi najemnikove ponudbe.

Najemnik je dolžan plačevati najemnino od dne obratovanja lokala dalje.

Najemnina je fiksna prvi dve leti veljavnosti najemne pogodbe. Po izteku tega obdobja pa se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin.

V skladu z Zakonom o davku na dodano vrednost se za najem poslovnih prostorov DDV ne obračunava, zato v znesku najemnine iz prvega odstavka tega člena DDV ni upoštevan. V kolikor bo dejavnost obdavčena, bo davek v predpisani višini plačeval najemnik.

Najemnina je prihodek proračuna MOL, ki jo po dogovoru med MOL in upravljavcem najemnik nakazuje na TRR upravljavca. Upravljavec izstavi najemniku račun za mesečno najemnino najkasneje do 5. dne v mesecu za tekoči mesec. Rok plačila računa je 10 dni.

Najemnik je dolžan plačevati najemnino na račun upravljalca Živalski vrt Ljubljana, št. SI56 0126 1603 0380 391, odprt pri Banki Slovenije.

V primeru, da najemnik računa ne prejme do dneva zapadlosti mesečne obveznosti, je dolžan o tem dejstvu nemudoma pisno, po elektronski pošti ali s priporočeno poštno pošiljko, obvestiti upravljalca.

V primeru zamude plačila najemnine je najemnik dolžan plačati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti posameznega računa vse do plačila.

6. člen

Najemnik je poleg najemnine dolžan redno plačevati še obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, čiščenja in druge stroške za predmetni poslovni prostor (individualne stroške) ter obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške za skupne prostore, dele ter naprave stavbe in pripadajoče zemljišče (to je skupne stroške v sorazmernem deležu).

Stroški se obračunajo z **računom za stroške najema lokala**, ki se izstavi mesečno po prejemu vseh pripadajočih faktur izvajalcev/dobaviteljev.

Vse stroške uporabe in obratovanja poslovnega prostora je dolžan plačevati najemnik, in sicer najemodajalcu na podlagi stanja po odštevalnih števcih. Če pa to ne bi bilo mogoče in bi iz kateregakoli razloga to lahko storil izključno najemodajalec, pa je dolžan najemnik nemudoma povrniti najemodajalcu vsa plačila in vse stroške kakorkoli s tem v zvezi.

Najemnik je dolžan plačevati obratovalne in druge stroške iz tega člena od dne zapisniške primopredaje poslovnega prostora. Račun za stroške najema lokala upravljavec najemniku izstavi mesečno za stroške preteklega meseca z rokom plačila 10 dni.

V primeru zamude plačila stroškov iz tega člena je najemnik dolžan plačevati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti posameznega računa vse do plačila.

Najemnik mora kriti stroške uporabe stavbnega zemljišča v delu predmeta najema.

7. člen

Pogodbene stranke se dogovorijo, da poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, v času trajanja te pogodbe zavaruje lastnik pri izbrani zavarovalnici, za tveganja in za zavarovalno vsoto ter načine zavarovanja, ki jih izbere lastnik sam. Stroške tega zavarovanja je dolžan kriti najemnik in jih plačati na podračun EZR MOL št. SI56 0126 1010 0000 114, odprt pri Banki Slovenije, na podlagi računa, ki mu ga za kritje teh stroškov izstavi lastnik. V namenu plačila mora najemnik obvezno navesti številko te pogodbe C7560-25-XXXXXX-ZAV.

Najemnik je seznanjen s pogoji zavarovanja poslovnega prostora, ki so objavljeni na spletni strani lastnika, in se zavezuje sam kriti škodo, ki ne bi bila krita s tem zavarovanjem.

V primeru nastanka škodnega dogodka na zavarovanem poslovnem prostoru, ki je predmet te pogodbe, se najemnik zavezuje lastniku posredovati izpolnjeno izjavo o škodi v roku 24 ur, ko za škodni dogodek izve, na obrazcu, ki mu ga posreduje upravljavec ali lastnik.

Lastnik si pridržuje pravico med trajanjem te pogodbe skleniti dodatna zavarovanja v primeru, da bi nastopila tveganja, ki jih ob sklenitvi te pogodbe iz kakršnihkoli razlogov ni bilo mogoče predvideti. Stroške tega zavarovanja je dolžan kriti najemnik, o čemer bo pravočasno obveščen.

Najemnik je dolžan kriti stroške zavarovanja poslovnega prostora od dne zapisniške primopredaje poslovnega prostora dalje.

8. člen

Najemnik mora uporabljati in vzdrževati poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, kot dober gospodar.

Najemnik se zavezuje, da bo spoštoval pogodbeno dogovorjen način uporabe prostora in da bo ravnal v skladu s hišnim redom v stavbi, v kateri je prostor, tako, da s svojim ravnanjem ne bo oviral drugih uporabnikov v stavbi, ter skrbel za vzdrževanje javnega reda in miru.

V zvezi z uporabo najetega poslovnega prostora in izvajanjem dogovorjene dejavnosti se najemnik obvezuje, da bo:

- začel z opravljanjem gostinske dejavnosti v najetem poslovnem prostoru, ko izpolni predpisane pogoje za opravljanje gostinske dejavnosti (izpolnjeni minimalni tehnični pogoji, pogoji glede minimalnih storitev v gostinskem obratu, določitev obratovalnega časa, zagotavljanje varnosti živil (HACCP) ter varnosti in zdravja pri delu ...), vendar najkasneje v roku 30 dni od podpisa pogodbe, in dejavnost ter vse dogodke izvajal v skladu z veljavnimi predpisi,
- le s predhodnim pisnim soglasjem upravljavca določil in spreminjal obratovalni čas lokala,
- obiskovalcem lokala nudil kakovostno in raznovrstno ponudbo hrane in pijače, ki bo vsebovala vsaj minimalno ponudbo tudi za vegetarijance, vegane ter za osebe z intoleranco na gluten ter laktozo ali alergijami za najpogostejše alergene.
- zagotovil dovolj oseb za izvajanje gostinskih storitev, ki bodo morale izpolnjevati predpisane pogoje za delo,
- glede na dogovore z upravljavcem nudil podporne gostinske storitve upravljavcu in drugim osebam, uporabnikom prostorov upravljavca,
- z upravljavcem pravočasno uskladal spremljevalni program ter organizacijo in izvajanje lastnih dogodkov in prireditev,
- sodeloval z upravljavcem pri oblikovanju, organiziranju in izvedbi skupnih projektov,
- prostor uporabljal tako, da ne bo škodoval ugledu najemodajalca in upravljavca,
- da bo po najboljših močeh zasledoval okoljske ter prehranske trajnostne poslovne prakse in posebej pazil, da sestavine prihajajo iz živalim prijazne reje.
- obratoval vse koledarske dni v letu,
- notranjo opremo za ureditev prostorov in ostala sredstva za delo priskrbel sam na svoje stroške,

- poslovni prostor odpiral najkasneje pol (0,5) ure po odprtju Živalskega vrta Ljubljana, zapiral pa najprej pol (0,5) ure po uradnem poslovnem času blagajne Živalskega vrta v času visoke sezone (med velikonočnimi prazniki in do zaključka krompirjevih počitnic). V času zimske sezone se lahko zapre najprej pol (0,5) ure pred zaprtjem Živalskega vrta Ljubljana.
- zagotavljal, da je dobava za lokal opravljena med 6. in 9. uro dopoldan,
- odpiral dobaviteljem tovarna vrata sam, vendar jih je dolžan evidentirati (kdo in kdaj je vstopil),
- skrbel za odvoz odpadkov v lastni režiji v skladu z veljavno zakonodajo.

Najemnik mora zagotoviti uskladitev celostne grafične podobe lokala z upravljavcem.

Na stavbi in na pripadajočem zemljišču lahko najemnik namesti reklamne napise, table, eventualna stojala pred stavbo, v kateri je poslovni prostor, table z imeni, emblemi, zastavami in drugimi oznakami svoje dejavnosti samo s posebnim pisnim soglasjem upravljalca in soglasjem pristojnega organa.

Najemnik je dolžan skrbeti za čistočo zunanjih in notranjih površin prostora in stavbnega pohištva (zlasti oken, okenskih polic, vrat in kljuk). Najemnik je dolžan čistiti in odstranjevati sneg iz najetih talnih površin in ograj gostinskega lokala.

Upravljavec ima pravico kadarkoli preveriti, ali najemnik uporablja prostor skladno s to pogodbo, najemnik pa mu mora dopustiti vstop v prostor za preveritev pravilne uporabe prostora.

Upravljavec ima tudi pravico, da na prostoru, ki je predmet te pogodbe, izvršuje upravičenja, ki jima jih nalagajo veljavni predpisi (npr. investicijsko vzdrževanje, izvedba popravil in morebitnih drugih posegov, ki bremenijo lastnika oziroma upravljavca,), s poprejšnjo napovedjo, praviloma najmanj en dan pred izvedbo. Za te namene mora najemnik upravljavcu zagotoviti nemoten dostop do prostora, ki ga ima v uporabi, in do vseh naprav in merilnih oziroma odjemnih mest, ki pripadajo prostoru.

9. člen

Najemnik ne sme oddati najetega poslovnega prostora v podnajem za krajše obdobje niti deloma niti v celoti brez vsakokratnega predhodnega pisnega soglasja upravljavca skladno z 66. členom ZSPDSL-1, po predhodni pridobitvi soglasja lastnika.

Najemnik je dolžan obvestiti upravljavca o vsaki statusni spremembi in drugih okoliščinah, ki vplivajo na pogodbeno razmerje, v roku 8 dni od dneva nastanka spremembe.

Najemnik je dolžan popraviti oziroma povrniti vso škodo, ki jo v prostoru in na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah stavbe ter na pripadajočem zemljišču, kjer se nahaja prostor, povzroči najemnik sam ali ki nastane v zvezi z opravljanjem najemnikove dejavnosti po tej pogodbi.

Najemnik je dolžan povrniti škodo v roku 30 dni od dneva, ko je škoda zapisniško ugotovljena.

Lastnik in upravljavec ne odgovarjata za kakršnokoli nastalo škodo in/ali odtujitev stvari v lasti najemnika, in drugih stvari, ki jih najemnik uporablja oziroma hrani v najetem poslovnem prostoru, ter stvari gostov v poslovnem prostoru.

10. člen

Najemnik ne sme spreminjati prostora ter vgrajene opreme in naprav v poslovnem prostoru ter izvajati drugih posegov, razen rednih vzdrževalnih del, ki obsegajo:

- pleskanje sten,
- pleskanje oken in vrat, vzdrževanje in menjavo mehanskih delov na vratih, oknih in vgrajeni opremi,
- vzdrževanje talnih oblog,
- menjavo žarnic, vtičnic, stikal in varovalk,
- menjavo pip,
- menjavo WC kotlička,
- vzdrževanje in menjavo vodovodnih pip in mešalnih baterij,
- vzdrževanje in menjavo vodovodnih in ogrevalnih, oziroma drugih ventilov,
- čiščenje filtrov sistema za ogrevanje in hlajenje objekta,
- druga podobna opravila.

Za dela, ki presegajo redna vzdrževana dela iz tega člena mora najemnik pred pričetkom izvajanja del pridobiti pisno soglasje upravjalca, glede na naravo nameravanih del, ter vsa morebitno potrebna upravna dovoljenja. Za ta dela najemnik ni upravičen do nobene povrnitve vloženih sredstev, ne glede na razlog in čas prenehanja te pogodbe.

11. člen

Ta pogodba je sklenjena za določen čas pet let, šteto od dneva sklenitve te pogodbe.

12. člen

Ta pogodba lahko preneha pred potekom časa, za katerega je sklenjena:

- na podlagi sporazuma vseh pogodbenih strank;
- na podlagi odpovedi najemodajalca in najemnika,
- z odstopom najemodajalca.

13. člen

V primeru sporazumnega prenehanja te pogodbe je najemnik dolžan najeti poslovni prostor, prost oseb in stvari, izročiti v posest upravljavcu v roku, ki ga pogodbene stranke sporazumno določijo.

14. člen

Upravljavec in najemnik lahko kadarkoli in brez razloga pisno odpovesta to pogodbo s šestmesečnim odpovednim rokom.

Upravljavec posreduje odpoved po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni ali fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost. Najemnik pa jo mora posredovati s priporočeno pošiljko s povratnico.

Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

V primeru odpovedi je najemnik dolžan izročiti najeti poslovni prostor, prost oseb in stvari, v posest upravljavcu najkasneje z iztekom odpovednega roka.

15. člen

Upravljavec lahko odstopi od te pogodbo brez odpovednega roka v naslednjih primerih:

- če najemnik ne prevzame ali ne začne uporabljati poslovnega prostora kot je to določeno s to pogodbo, oziroma ga brez upravičenega razloga več kot dva 2 (dva) meseca ne uporablja;
- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine 2 (dva) meseca od dneva, ko ga je upravljavec na to opomnil;
- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem ali v kakšno drugačno uporabo, deloma ali v celoti;
- če upravljavec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostora, v katerem je opravljal svojo dejavnost, in zato poslovni prostor sam potrebuje;
- če najemnik tudi po opominu upravljalca uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če najemnik ne plačuje redno obratovalnih stroškov in stroškov rednega vzdrževanja ter drugih stroškov, ki jih je po tej pogodbi in po veljavnih predpisih dolžan plačevati najemnik;
- v primeru začetka postopka zaradi insolventnosti najemnika ali v primeru izbrisa najemnika iz registra, v katerega je vpisan;
- če najemnik ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti, za katero lahko uporablja prostor na podlagi te pogodbe, ali jo izvaja v nasprotju z določili te pogodbe;
- če najemnik ne vzdržuje javnega reda in miru oziroma ju krši;
- če najemnik ne želi podpisati nove najemne pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve najemnikovih obveznosti z novimi veljavnimi predpisi;
- če najemnik ne želi podpisati nove najemne pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve z dejansko uporabo prostora oziroma z dejanskim stanjem;
- če je prišlo do spremembe namembnosti poslovnega prostora, ki je predmet te najemne pogodbe;
- če bo najemodajalec izvedel bistveno renovacijo objekta oz. investicijo (novogradnjo objekta);
- če najemnik kako drugače krši določila te najemne pogodbe.

Če preneha najemno razmerje z odstopom, je najemnik dolžan izročiti poslovni prostor, prost oseb in stvari, najkasneje v roku 30 dni po odstopu upravljalcu.

16. člen

Po prenehanju te pogodbe mora najemnik poslovni prostor vrniti v stanju, kot je bil ob prevzemu, upošteva je normalno rabo prostora. Ob izročitvi izpraznjenega prostora se sestavi poseben zapisnik o njegovem stanju. Najemnik se zavezuje, da bo pred predajo poslovnega prostora prostor prebelil, sicer bo to na njegov račun storil upravljavec.

Najemnik pred predajo prostora odstrani lastno nevzidano in nevgrajeno opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov za upravljavca/lastnika loči od poslovnega prostora. Ne sme pa odvzeti druge vzidane in vgrajene opreme ter lastnih investicijskih vlaganj v poslovni prostor. Pri tem ne sme posegati v substanco poslovnega prostora ali opravljati posegov, ki bi poslovni prostor kakorkoli poslabšali, ga poškodovali, uničili in podobno. V primeru takega poslabšanja, poškodovanja ali uničenja poslovnega prostora s strani najemnika, najemnik odgovarja za vso povzročeno škodo in/ali stroške, ki jo oziroma jih utrpita lastnik in upravljavec v zvezi s sanacijo in obnovo poslovnega prostora in tudi za morebitne stroške oziroma za izgubo na dobičku, ker zaradi stanja poslovnega prostora le-tega do izvedene ustrezne sanacije in obnove upravljavec ne more uporabljati ali oddati drugemu najemniku.

17. člen

Če najemnik po prenehanju najemnega razmerja zamudi z izročitvijo poslovnega prostora, je dolžan za vsak dan zamude plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 10% (desetih odstotkov) zadnje mesečne najemnine, in za uporabo prostora plačati uporabnino ter kriti vse stroške za poslovni prostor, dogovorjene s to pogodbo, vse do izročitve poslovnega prostora.

Najemnik nosi vse posledice nepravočasne vrnitve prostora upravljalcu. Če je škoda, ki nastane upravljavcu zaradi nepravočasne izročitve prostora s strani najemnika večja od pogodbene kazni, ima lastnik pravico zahtevati razliko do popolne odškodnine.

18. člen

Če najemnik odda poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, v najem ali v drugačno uporabo deloma ali v celoti, je dolžan izročiti upravljavcu neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi takšne oddaje, ter plačati odškodnino.

19. člen

Ta pogodba je nična v primeru, da je kdo v imenu ali na račun najemnika predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu upravljavca ali lastnika ali funkcionarju lastnika obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla iz te pogodbe ali
- sklenitev te pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali
- opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali

- drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je upravljavcu ali lastniku povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu upravljavca ali lastniku ali funkcionarju lastnika, najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku.

Upravljavec ali lastnik bosta na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričela z ugotavljanjem pogojev ničnosti te pogodbe oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

20. člen

Najemnik je dolžan v roku 3 dni po sklenitvi te pogodbe nakazati upravljavcu varščino v višini dveh mesečnih najemnin, to je _____ EUR, na TRR upravljavca.

Plačilo varščine je pogoj za veljavnost te pogodbe. V primeru neplačila ali nepravočasnega plačila ima upravljavec pravico skleniti pogodbo o oddaji stvarnega premoženja v najem z naslednje uvrščenim ponudnikom.

21. člen

Pogodbene stranke se dogovorijo, da so za izvajanje te pogodbe odgovorni naslednji pooblaščenih predstavniki:

- na strani upravljavca Tomaž Žmuc, telefon 031 584 070, elektronski naslov: tomaz.zmuc@zoo.si, ki je skrbnik te pogodbe,
- na strani najemnika _____, telefon _____, elektronski naslov: _____ in
- na strani MOL mag. Helena Regina, telefon (01) 306 43 38, elektronski naslov: helena.regina@ljubljana.si.

V primeru spremembe pooblaščenih predstavnikov pogodbenih strank za izvajanje te pogodbe se stranke o tem pisno obvestijo v roku 15 dni od dneva nastale spremembe.

22. člen

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe se dogovorijo v obliki pisnih dodatkov k tej pogodbi.

23. člen

Morebitne spore iz te pogodbe bodo pogodbene stranke poskušale rešiti sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo o sporih odločalo stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

24. člen

Pogodba je sklenjena z dnem podpisa vseh pogodbenih strank.

25. člen

Ta pogodba je sestavljena v treh (3) enakih izvodih, od katerih prejme najemnik en (1) izvod, upravljavec pa dva (2) izvoda.

Datum:

Številka dok. DS: 6102-1/2024-

Številka pogodbe: C7560-25-xxxxxx

LASTNIK
Mestna občina Ljubljana

Zoran Jankovič, župan

Datum:

Številka:

NAJEMNIK

_____,

direktor/ica

Datum:

Številka:

UPRAVLJAVEC

Živalski vrt Ljubljana

direktorica

Barbara Mihelič