

Muzej in galerije mesta Ljubljane objavlja na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (*Uradni list RS, št. 11/18, z vsemi kasnejšimi spremembami in dopolnitvami*) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (*Uradni list RS, št. 31/2018, z vsemi kasnejšimi spremembami in dopolnitvami*)

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA »BAR CUKRARNA« ŠT. 2/2022

Vabimo vas, da oddate ponudbo.

PREDMET ODDAJE

Predmet oddaje je poslovni prostor za opravljanje gostinske dejavnosti v Galeriji Cukrarna, na parcelah št.: 186 del, 188 del, 525/12, 130, 525/11 in 176 vse k. o., na naslovu Poljanski nasip 40, 1000 Ljubljana.

Poslovni prostor – Bar Cukrarna, ki se oddaja v najem, zajema:

1. NOTRANJI PROSTORI:

Bar v pritličju z galerijo v izmeri: 238 m²
Delovni prostori v kleti v izmeri: 43,30 m²

2. ZUNANJI PROSTORI

Vrt s stopniščem v izmeri 200m² in letni šank v izmeri 21,3m²

Skupaj: 502,60 m²

OPREMA NEPREMIČNINE

Notranji del bara in vrta se oddaja delno opremljen, za dokončno opremljenost prostorov poskrbi najemodajalec.

POSEBNI POGOJI ODDAJE V NAJEM

- Najemnik bo moral upoštevati pravila hišnega reda, varovanja ter požarnega reda Galerije Cukrarna.
- Najemnik je sam odgovoren za spoštovanje določil s področja davčnih obveznosti, opravljanja gospodarske dejavnosti, delovnega prava ter upoštevanje odlokov Mestne občine Ljubljana, ki urejajo delovanje najemnika.
- Najemnik mora zagotoviti, da obiskovalci bara uporabljajo javne sanitarije Galerije Cukrarna, sanitarije za zaposlene pa le zaposleni pri najemniku.
- Najemnik soglaša, da ime bara določi najemodajalec. Trenutni naziv je Bar Cukrarna.

- Izbrani ponudnik ne sme izvajati kakršnihkoli zaključenih sprejemov ali lastnih prireditev oziroma le v izrednih primerih in le s pridobitvijo predhodnega pisnega soglasja najemodajalca, pri čemer se najemodajalec v vsakem primeru navaja kot koproducent ali partner izvedenih dogodkov, saj se uporablja tehnična oprema, ki je na voljo v baru.
- V baru se ne sme izvajati razstavne dejavnosti in predstav, performansov ali katerihkoli drugih scenskih umetnosti ter ostalih kulturnih dogodkov s področja delovanja zavoda, razen ko gre za z najemodajalcem dogovorjen oziroma koordiniran dogodek. V ta namen se bo izvajana redna mesečna, po potrebi pa tudi pogostejša (tedenska) koordinacija med najemnikom in najemodajalcem, v okviru katere bo določen vsebinski, prostorski, zvočni in svetlobni načrt izvedbe dogodka, prireditve ali tematskega večera.
- Izbrani ponudnik se bo moral prilagajati pri svojem programu vsebinskemu programu Galerije Cukrarna. V ta namen bo izvajana redna mesečna koordinacija med izbranim ponudnikom in pristojno osebo Galerija Cukrarna, v okviru katere bo določen vsebinski, prostorski, zvočni in svetlobni načrt delovanja in ponudba bara. Program mora biti načrtovan vsaj pol leta vnaprej in omogoča odstopanja, vendar morajo biti vsebine in termini potrjeni s strani Galerije Cukrarna. Izvajanje glasbenega in ostalega programa Galerije Cukrarna ima terminsko in vsebinsko prednost od programa najemnika.
- Elementi opreme prostorov in naprave, ki jih bo najemnik uporabljal za obratovanje gostinskih programov in gostinskih objektov, morajo zadoščati vsem zakonskim predpisom za obratovanje gostinske dejavnosti ter sanitarno-tehničnim pogojem.
- Notranja in zunanja ureditev, vključno z morebitno dodatno opremo, se izvaja s predhodnim pisnim soglasjem najemodajalca in, če bo najemodajalec tako presodil, pozitivnega mnenja organa s področja varstva kulturne dediščine in arhitekturnega biroja Scapelab. Ureditev oziroma oprema mora biti v skladu z visokimi estetskimi in funkcionalnimi standardi, v skladu s predpisi varstva kulturne dediščine.
- Najemnik je dolžan do-opremiti letni vrt Galerije Cukrarna in uporabiti barve in oblike celostne grafične podobe Galerije Cukrarna, pri čemer mora najemnik prejeti s strani Galerije Cukrarna predhodno pisno soglasje na predlog opreme.
- Najemnik je dolžan na svoje stroške skrbeti za red, čistočo ter potrebno vzdrževanje in servisiranje celotnega predmeta najema in izvajati popravila, ki so posledica normalne rabe. Ob izvedbi večjih dogodkov mora naslednji dan poskrbeti za čiščenje javnih sanitarnih prostorov Galerije Cukrarna.
- Najemnik soglaša, da pri vsaki izvedbi javne prireditve, ki jo organizira Galerija Cukrarna (MGML) pripada 50% čistega dobička od blagajniškega izkupička (inkasa). Čisti dobiček se računa glede na promet bara v času ene ure pred pričetkom prireditve do najmanj ene ure po zaključku prireditve. Najemnik je dolžan Galeriji Cukrarna v roku 5 dni po izvedeni prireditvi posredovati poročilo o vrednosti inkasa. Delitev inkasa ne velja le v primeru zaključenih prireditev in prireditev komercialnega značaja. Morebitne dodatne zahteve Galerije Cukrarna v zvezi z izvedbo prireditve se posreduje najemniku v roku 8 dni pred dnevom prireditve. Najemnik je v tem primeru dolžan zagotoviti obratovanje bara v času poletnega delovnega časa tudi na vrtu v trajanju najmanj eno uro pred pričetkom prireditve do najmanj eno uro po zaključku prireditve.
- V času prireditev se pijača lahko toči v steklovini. Vnos pijače v ostale prostore

Galerije Cukrarna je možen v izrednih primerih in v dogovoru z Galerijo Cukrarna. Varovanje prireditve, katere organizira najemodajalec priskrbi najemodajalec.

- Obratovalni čas prostorov mora biti v celoti podrejen potrebam in hišnemu redu Galerije Cukrarna, predlog delovnega časa je:
 - Zimski čas za gostinski lokal: **od 1. oktobra do 31. maja** vsak dan od 9:00 do 23:00 ure.
 - Poletni čas za gostinski lokal: **od 1. junija do 30. septembra** vsak dan od 9:00 do 24:00 ure.
 - V času prireditve od 9:00 do 1:00 ure naslednjega dne.
 - Poletni čas za letni vrt: **od 1. aprila do 31. oktobra** vsak dan od 9:00 do 24:00 ure, oziroma do 23:00 ure v zimskem času.
 - Morebitna odstopanja od navedenega obratovalnega časa so možna po predhodnem soglasju Galerije Cukrarna in pod pogojem ustrezne prijave javne prireditve.
- Najemnik je dolžan sam zagotoviti in kriti stroške tiska cenikov, publikacij in promocijskega materiala bara. V vseh tiskanih gradivih je obvezna objava logotipa Galerije Cukrarna.
- Najemnik je dolžan upoštevati t. i. komunikacijske ovire za osebe s prilagojenimi potrebami (gibalno in senzorno ovirani) ter priskrbeti dostopnost gasilnega aparata, hidranta in omarice za prvo pomoč.
- V primeru da bo Galerija Cukrarna imela ali že ima sponzorske dogovore s podjetji, ki tržijo proizvode, ki jih je mogoče naročiti v baru, ali druge sponzorske dogovore, ki vplivajo na delovanje bara, je najemnik na podlagi obvestila Galerije Cukrarna dolžan te sponzorske dogovore upoštevati in dosledno izvajati. Galerija Cukrarna je dolžna vse sponzorske dogovore predhodno napovedati najemniku.
- Najemnik soglaša, da se bar oddaja po sistemu videno-najeto.
- V času, ko je galerija zaprta, mora najemnik bara določiti odgovorno osebo oziroma varnostnika za varovanje galerijskih prostorov in za dosledno zaklepanje kletnega in pritličnega dela stavbe. Način varovanja mora potrditi najemodajalec.
- V primeru sprožitve alarma zaradi neustreznega varovanja v času, ko je galerija zaprta in deluje le bar, stroške intervencije nosi najemnik.
- Najemnik je dolžan zagotoviti strokovno usposobljene delavce gostinskega lokala, pri čemer mora biti vsaj ena oseba vsak čas delovanja izkušeni gostinec. Najemnik je dolžan zagotoviti ustrezno kadrovsko strukturo skupine oseb, ki opravlja dela za najemnika ter redno izobraževanje le-teh. Gostinsko osebje mora biti strokovno usposobljeno in z znanjem tujih jezikov. Galerija Cukrarna mora biti seznanjena s to skupino oseb ter vsako njeno spremembo. Najemnik je dolžan določiti vodjo bara in podatke o tej osebi in vsaki spremembi nemudoma sporočiti Galeriji Cukrarna. Vodja bara je lahko le zaposlena oseba pri najemniku.
- Najemnik je dolžan ločevati odpadke in jih odnašati v zbirno mesto na dvorišču Galerije Cukrarna.
- Najemnik je dolžan izdelati normative dela in izdelane normative dela dati na vpogled Galeriji Cukrarna.
- Najem prostora: ko najemodajalec odda prostor Galerije Cukrarna za komercialne namene se z najemnikom dogovori za vrsto sodelovanja – ponudba, glasba, neizvajanje lastnih dogodkov, odprtost/zaprtost za zunanje goste. Različne oblike sodelovanja so definirane predvsem na podlagi vsebine dogodka in zahtev

partnerjev, s katerimi najemodajalec sklene pogodbo. Sodelovanja so dogovorjena vsaj tri tedne vnaprej, da se najemnik lahko pripravi na izvedbo in morebitno prestavitev planiranih dogodkov.

PONUDBENA CENA – NAJEMNINA

Najnižja ponudbena izhodiščna cena – najemnina za poslovni prostor Bar Cukrarna v skupni izmeri 502,60m² – znaša 4.000,00 €/mesečno.

Najugodnejši ponudnik bo tisti, ki bo ponudil najvišjo najemnino za mesečni najem ponujenega poslovnega prostora, vendar najmanj v višini izhodiščne najemnine in najboljše vsebino programa.

I. MERILA ZA IZBIRO NAJEMNIKA

Muzej in galerije mesta Ljubljane bo pri izbiri najugodnejšega ponudnika poleg višine ponujene najemnine upošteval tudi gostinsko ponudbo in vsebinske smernice programa, ki ga bo ponudnik izvajal v poslovnem prostoru. Razmerje med kriterijema je 50% za višino ponujene najemnine in 50% za vsebino programa, ki se bo ponujal v poslovnem prostoru.

Najvišje možno število točk, ki jih lahko ponudnik dobi, je 100. Od tega 50 točk za višino ponujene najemnine in 50 točk za program, ki se bo izvajal v poslovnem prostoru.

Razmerje med kriteriji:

- 50% ali največ 50 točk za višino ponujene najemnine, merilo bo razmerje med ponujeno najemnino najugodnejšega ponudnika in ponujeno najemnino posameznega ponudnika;
- 50% ali največ 50 točk za program, ki se bo izvajal v poslovnem prostoru, merilo bo ocena strokovne komisije, ki bo vsako od štirih dejavnosti ocenila po spodaj navedenem kriteriju.

Kriterija A: višina najemnine

Najemodajalec bo izračunal kriterij na podlagi formule:

Število točk = $A = C/D \times 50$ (zaokroženo na dve decimalni mesti)

C = ponujena najemnina ocenjevanega ponudnika v €/mesec

D = ponujena najemnina ponudnika, ki ponuja najvišjo najemnino v €/mesec

Kriterij B: program

Ponudnik mora program pripraviti na način, da bo iz njega razvidno:

1. Kratka predstavitev dosedanje dejavnosti ponudnika (reference, dosežki, nagrade ...) (do 10 točk).
2. Predlog delovanja in ponudbe bara, ki mora upoštevati naslednja kriterije in dejstva (do 15 točk):
 - a. Gostinska ponudbo mora biti na kakovostni ravni, usklajena z lokacijo, namenom in ambientom Galerije Cukrarna ter v skladu z vsemi pogoji, določenimi v razpisni dokumentaciji.
 - b. Zaželeno je kakovostna ponudba hrane in pijače s poudarkom na kulinariki

- izvirnosti, ki temelji na slovenski in tuji kavarniški tradiciji oziroma dediščini.
3. Opis glasbene kulise (lahko tudi živa glasba) – predlog, ki bo kasneje predmet usklajevanja (do 15 točk):
 - a. Glasba mora biti prilagojena kavarniškim/barskim standardom in v sozvočju z vsebinami Galerije Cukrarna tudi v času, ko je galerija zaprta. Glasbeni program mora slediti programskim in vsebinskim smernicam Galerije Cukrarna (sodobne umetniške prakse, ki so vpete v mednarodne tokove umetnosti).
 4. Opis koncepta delovanja bara, ki predstavlja središče dogajanja za različne ciljne skupine v tem delu Ljubljani (do 10 točk).

Ponudnik lahko pri navedenem kriteriju B prejme največ 50 točk. Strokovna komisija bo sestavljena iz treh članov in bo ocenjevala predloženi program. Komisijo bo imenoval direktor. Največje število možnih točk je razvidno pri posamezni postavki znotraj kriterija B. Ponudnik, ki svoji ponudbi ne bo predložil programa, prejme pri kriteriju B 0 točk.

II. POGOJI ZA ODDAJO PONUDBE IN VSEBINA PONUDBE

Zavezujoča ponudba mora vsebovati:

1. Dokazilo o strokovni usposobljenosti za opravljanje dejavnosti oz.
 1. za s. p.: prigrasitveni list;
 2. za gospodarske družbe: izpisek iz sodnega registra, ki izkazuje zadnje stanje;
 3. za društva: odločbo o vpisu v register društev;
 4. za druge pravne osebe: izpisek iz drugega registra.
2. Predlog/opis programa in ponudbe s predstavitvijo dosedanje dejavnosti ponudnika ter reference.
3. Pravne osebe (razen neposredni proračunski uporabniki – državni in občinski organi) in samostojni podjetniki predložijo dokazilo o zagotovljenih finančnih sredstvih, in sicer:
 - izjava o solventnosti pri bankah, ki vodijo transakcijske račune;
 - izjavo banke o morebitnem številu blokiranih dni vseh računov ponudnika v preteklem letu;
 - bilanco stanja za zadnje leto;
 - bilanco uspeha za zadnje leto, obe na obrazcih AJPES.
4. Vsi ponudniki (razen neposredni proračunski uporabniki) morajo predložiti originalne bančne garancije za resnost ponudbe in korektno izvajanje pogodbenih obveznosti v višini dveh izhodiščnih najemnin po zahtevanem vzorcu (OBR2), ki je priloga v razpisni dokumentaciji. Garancija mora biti veljavna za čas trajanja pogodbe. Neizbranim kandidatom se bo garancija vrnila.

Naročnik ima pravico unovčiti bančno garancijo za resnost ponudbe in korektno izvajanje pogodbenih obveznosti, če ponudnik/najemnik:

- kadarkoli po oddaji ponudbe ponudbo umakne;
 - po sklenitvi pogodbe in v roku veljavnosti bančne garancije ponudnik iz kateregakoli razloga odstopi oz. odpove najemno razmerje ali drugače zaprosi za prekinitev najemnega razmerja;
 - v roku ki je določen v razpisu ne podpiše najemne pogodbe ali če v roku 15 dni od vabila ne prevzame poslovnega prostora;
 - ne prične z opravljanjem dejavnosti v najetem poslovnem prostoru v roku, ki je določen v najemni pogodbi, ali če kadarkoli v času trajanja najema preneha z opravljanjem dejavnosti za več kot 1 mesec;
 - v času veljavnosti bančne garancije nastane dolg zaradi neplačane najemnine na najeti poslovni prostor ali dolg iz naslova obratovalnih in drugih stroškov, ki jih je dolžan plačevati najemnik po najemni pogodbi.
5. Vsi ponudniki morajo predložiti izpolnjeno, podpisano in žigosano najemno pogodbo za najem poslovnega prostora za predmet javnega zbiranja ponudb, ki je sestavni del razpisne dokumentacije.
 6. Neposredni proračunski uporabniki predložijo izjavo predstojnika organa (ki oddaja ponudbo za najem) o zagotovljenih finančnih sredstvih v proračunu za plačilo najemnine ter obratovalnih stroškov za poslovne prostore, ki jih najemajo.
 7. Izjavo o ponujeni višini mesečne najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne cene najemnine.
 8. Izjavo ponudnika, da je seznanjen in da se strinja s pogoji in navedbami v razpisu.
 9. Izjavo o vezanosti na dano ponudbo do 20. 10. 2022

III. POSEBNE DOLOČBE O POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Ponudbe, prispele po razpisnem roku in nepopolne ponudbe, bodo izločene ter se jih ne bo obravnavalo.

Če komisija med ponudniki, ki so pravočasno oddali popolno ponudbo, prejme več najugodnejših ponudb, lahko komisija:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe ali
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja ali
- opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicno ceno določi ceno, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

V skladu s 6. in 7. odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSL-1) (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18) pri javnem zbiranju ponudb kot ponudnik ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Najugodnejši ponudnik bo moral pred sklenitvijo najemne pogodbe podati

pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu s 7. odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Direktor Muzeja in galerij mesta Ljubljane lahko kadarkoli ustavi začetni postopek oddaje do sklenitve pravnega posla brez vsakršne odškodninske odgovornosti.

IV. POGOJI ZA ODDAJO PONUDBE IN VSEBINA PONUDBE

- Poslovni prostor se oddaja za določen čas – 5 let.
- Najemnik ne bo imel pravice oddati poslovnega prostora v podnajem.
- Najemnik bo dolžan plačevati obratovalne stroške in stroške tekočega vzdrževanja, stroške zavarovanj in druge stroške, za katere se dogovorita stranki z najemno pogodbo.
- Najemnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v poslovni prostor, niti ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj.
- Najemnina, ki bo določena v najemni pogodbi, se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji. Najemnik po trenutno veljavni zakonodaji ne plačuje zneska DDV za najem poslovnega prostora.
- Najemnik bo moral za celotno obdobje najema zagotavljati visokokakovostne storitve in raznovrstno gostinsko ponudbo, ki bo usklajena z delovanjem Galerije Cukrarna.
- Najemnik bo moral pri morebitnem preurejanju in opremljanju poslovnega prostora pridobiti soglasje najemodajalca.
- Najemnik bo moral izvajati program, ki ga predloži ob oddaji ponudbe po tem javnem zbiranju ponudb za oddajo poslovnega prostora.
- Najemnik bo moral upoštevati poseben režim obratovanja v času trajanja prireditev najemodajalca.
- Najemnik bo moral začeti z dejavnostjo najkasneje v 20 dneh od primopredaje, če ni drugače pisno dogovorjeno.
- Najemnik bo dolžan plačevati najemnino 15. dan od izstavitve računa za tekoči mesec.
- Najemna pogodba, ki je priloga k razpisni dokumentaciji, se lahko v nebistvenih sestavinah spremeni s soglasjem stranke oz. najemnika.

V. NAČIN ODDAJE JAVNE PONUDBE IN ROK ZA ODDAJO PONUDBE

Ponudbe z dokazili pošljejo ponudniki PRIPOROČENO S POVRATNICO ali PRINESEJO OSEBNO v zapečateni pisemski ovojnici na naslov: MUZEJ IN GALERIJE MESTA LJUBLJANE, Gosposka 15, 1000 Ljubljana, z **obvezno** oznako na ovojnici:

**»PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA – BAR CUKRARNA
– NE ODPIRAJ«.**

Na zadnji strani ovojnice mora biti **obvezno** naveden naziv in naslov ponudnika.

Rok za oddajo ponudb je do vključno dne 22. 9. 2022 do 11. ure.

Ponudbe bodo komisijsko odprte po preteku razpisnega roka. Nepopolnih ponudb in ponudb prispelih po razpisnem roku komisija ne bo obravnavala.

Ponudba in vsi dokumenti v zvezi s ponudbo morajo biti v slovenskem jeziku.

VI. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Javno odpiranje ponudb bo potekalo **dne 22. 9. 2022 ob 12.00** na naslovu: Muzej in galerije mesta Ljubljane, Gosposka 15, 1000 Ljubljana, rdeča sejna soba.

Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati s pooblastilom ponudnika.

V primeru, da se na dan odpiranja zaradi nepredvidenega razloga komisija ne more sestati, se določi nov datum odpiranja ponudb, ki bo objavljen na spletni strani MGML, in sicer pod objavo predmetnega javnega zbiranja ponudb.

Pravočasno prispеле ponudbe bo obravnavala komisija za odpiranje ponudb, ki bo vse ponudnike obvestila o izboru oz. o nadaljevanju postopka v 8 dneh od dneva javnega odpiranja ponudb.

Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je poleg višine ponujene najemnine tudi vsebina programa.

VII. ROK VELJAVNOSTI PONUDBE

Rok vezanosti na dano ponudbo je do 20. 10. 2022.

VIII. ROK SKLENITVE POGODBE

Izbrani ponudnik bo moral v 5-ih dneh po prejemu obvestila o izbiri skleniti najemno pogodbo, v nasprotnem primeru se šteje, če pogodbe ne podpiše niti v naslednjih 5-ih dneh, da je ponudnik od najema odstopil.

IX. JAVNA OBJAVA

Javna objava za javno zbiranje ponudb za oddajo v najem je objavljena na spletni strani:

- Muzej in galerije mesta Ljubljane, Gosposka 15, 1000 Ljubljana od dne 2. 9. 2022

X. INFORMACIJE IN OGLEDI

Ogled nepremičnine bo možen po vnaprejšnji najavi na naslov Muzej in galerije mesta Ljubljane, e-naslov: info@cukrarna.art

Vsa dodatna pojasnila z zvezi z oddajo v najem dobite na naslovu Muzej in galerije mesta Ljubljane, e-naslov: info@cukrarna.art.