



NLB Real Estate d.o.o., Ljubljana

Čopova ulica 3

1000 Ljubljana

[www.nlbrealestate.com](http://www.nlbrealestate.com)

## JAVNO POVABILO za ZBIRANJE ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAJEM NEPREMIČNINE: Poslovni prostor »MHL« ČOPOVA 3, 1000 LJUBLJANA

Družba **NLB Real Estate d.o.o., Ljubljana** (prej z imenom S-REAM d.o.o., Ljubljana), Čopova ulica 3, 1000 Ljubljana, članica NLB Skupine (v nadaljevanju: **NLB RE ali Pooblaščenec**), ki deluje v imenu in za račun NLB d.d., kot lastnika nepremičnine (v nadaljevanju: **NLB ali Najemodajalec**), vabi zainteresirano javnost k oddaji zavezujočih ponudb za najem nepremičnine,

[Poslovni prostori – v poslovni stavbi »MHL« Čopova ulica 3, 1000, Ljubljana, kot sledi:](#)

### 1. PREDMET NAJEMA:

Predmet najema so **neopremljeni** poslovni prostori - ki bodo postali *kavarna muzeja in galerije MUZA* v poslovni stavbi **MHL**, na naslovu Čopova 3, 1000 Ljubljana, (**Poslovna stavba MHL**), ki v naravi predstavljajo: **pritlični lokal v velikosti 77m<sup>2</sup> z mezzaninom v velikosti 44m<sup>2</sup>, vse v skupni izmeri 121m<sup>2</sup>, del kleti v izmeri cca. 20m<sup>2</sup> za potrebe skladišča ter zunanji vrt v velikosti 55m<sup>2</sup>, v atriju z zadnje strani poslovne stavbe (Knafļjev prehod)**, kot zaključena celota, ki je razvidna iz skice tlorisa naštetih prostorov, ki je kot **PRILOGA št. 1** sestavni del tega povabila (v nadaljevanju: **Poslovni prostori**).

Predmet najema se oddaja v najem stanju, kot je.

**Poslovna stavba MHL** stoji na parcelah **ID znak:** parcela 1725 3120 in **ID znak:** parcela 1725 3123 in je pod evidenčno številko enote (EŠD 1584) pri ZVKD Ljubljana zavedena kot kulturna dediščina, Ljubljana in (EŠD 328), mestno jedro.

Poslovna stavba **MHL** je opredeljena s podrobno namensko rabo **CU – Osrednja območja centralnih dejavnosti**, pri čemer je namen za katerega se oddaja predmet najema **izključno** izvajanje **gostinske dejavnosti**.

Za Poslovno stavbo **MHL** sta bili pridobljeni gradbeno in uporabno dovoljenje.

### 2. ZAHTEVE NAJEMODAJALCA

#### 2.1. glede dejavnosti Najemnika

Najemnik mora v Poslovnih prostorih izvajati **izključno gostinsko dejavnost**, ki se s svojo ponudbo in ponudnikom navezuje na delovanje galerije **MUZA** in muzeja bančništva.

Vsebinski zahtevki v povezavi s ponudbo Poslovnega prostora so podani v dokumentu »**Brif za ponudnike - razpis Čopova 3, 1000 Ljubljana**«, ki je kot **PRILOGA št. 2** sestavni del tega povabila.

## 2.2. glede vlaganj v Predmet najema

Poslovni prostori, ki so predmet najema, so trenutno neopremljeni in se tako tudi oddajajo. Najemnik bo skladno s soglasjem Najemodajalca<sup>1</sup> opremil in uredil Predmet najema za izvajanje gostinske dejavnosti, **vse na svoje stroške** (v nadaljevanju: **Vlaganja**).

NLB d.d., ki je lastnik in Najemodajalec Predmeta najema ni 100% davčni zavezanec.

### **Najemodajalec zahteva:**

- da se Najemnik pred pričetkom Vlaganj izkaže s strokovno oceno višino predvidenih Vlaganj in da razpolaga s sredstvi za izvedbo Vlaganj (pismo o nameri banke za financiranje ali izpis TRR Najemnika),
- da se Najemnik v primeru predčasnega prenehanja veljavnosti Najemne pogodbe, odpove zahtevku za povračilo Vlaganj, ker se vlaganja v Poslovni objekt in infrastrukturo spojijo s Poslovno stavbo **MHL** in postanejo last lastnika Poslovne stavbe, razen prenosljive gostinske opreme in pohištva,
- da Vlaganja Najemnik izvaja s kvalificiranimi izvajalci, ki jih prehodno mora odobriti Najemodajalec,
- da bodo dela – Vlaganja izvedena skladno s pravili stroke in predpisi, vse tako da bo v roku čim prej (pričakovanja Najemodajalca so v roku do 6 mesecev) od podpisa najemne pogodbe gostinski lokal v Predmetu najema pričel z obratovanjem in bodo za obratovanje pridobljena vsa soglasja in dovoljenja,
- da bo NLB RE vršil nadzor nad izvedbo del za Vlaganja in da se v času dobe najema spoštuje kriterije iz **PRILOGE št. 2**,
- da ker je v predmetu najema nameščen sistem javljanja požara in varnostna razsvetljava, mora Najemnik zagotoviti, da bo v primeru alarma vedno dosegljiv ter da bo omogočen dostop lastniku /interventu/ vzdrževalcu sistema javljanja požara.

## 2.3. glede vsebine najemne pogodbe

Najemna pogodba se sklene za nedoločen čas. V prvih petih letih od sklenitve najemne pogodbe znaša odpovedni rok 12 mesecev in se po izteku petih let, zniža na 3 mesece.

Najemnina se indeksira.

Najemna pogodba se sklene v neposredno izvršljivem notarskem zapisu. Stroške notarskega zapisa si Najemnik in Najemodajalec delita v razmerju vsak do ½.

Podnajem Predmeta najema je prepovedan, Vlaganja v predmet najema brez soglasja lastnika Predmeta najema, so prepovedana.

Za hujšo kršitev najemne pogodbe na strani Najemnika se šteje tudi neizpolnjevanje kriterijev iz »kaj iščemo«, »**Brif za ponudnike**« iz **PRILOGE št. 2**,

če Najemnik povzroča škodo na Predmetu najema in/ali Poslovni stavbi, izvaja dejavnost na način ki ogroža dobro ime Najemodajalca, javni red, ogroža varnost, ogroža delovanje bančne poslovalnice, muzeja

---

<sup>1</sup> Za vse posege v objekt MHL, ki je pod evidenčno številko enote (EŠD1584) in (EŠD 328), mestno jedro pri ZVKD Ljubljana zavedena kot kulturna dediščina je treba (i) od lastnika objekta NLB d.d., (ii) ZVKDS in (iii) MOL-a pridobiti vsa ustrezna pisna soglasja in kulturno-varstvene pogoje.

Najemnik, kot Investitor na podlagi pooblastila NLB d.d. ali zanj NLB, bo morala pred izvedbo prilagoditvenih del v predmet najema vložiti na ZVKD, Ljubljana zahtevo za projektne pogoje za prenovo notranjosti in zunanosti predmeta najema, nato na podlagi pridobljenih pogojev izdelati PZI projektno dokumentacijo in za njo pridobiti soglasja za prenovo, vse na stroške najemnika.

ali galerije, ne poravnava obratovalnih stroškov (ločena merilna mesta) itd, in tudi po pozivu Najemodajalca v roku 30 dni od prejema opomina najemnik ne preneha z zgoraj navedenimi kršitvami, Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe in odstop stopi takoj v veljavo.

### 3.. SKUPNE DOLOČBE

#### 3.1. glede ponudnika

Ponudnik/najemnik za nepremičnino iz tega razpisa je lahko **samostojni podjetnik ali pravna oseba, ki je lahko najemnik nepremičnine v Republiki Sloveniji.**

#### 3.2. glede identifikacija

Vsak ponudnik mora opraviti **identifikacijo stranke** na izjavah objavljenih na spletni strani NLB RE v zavihku »identifikacija stranke« /pravne osebe, ki je **PRILOGA št. 3, 3a, 3b in 3c**, tega povabila.

Namen identifikacije je, da se ponudnik predstavi ter pojasni namen najema predmeta, opiše svojo dejavnost, ki bi jo opravljal v predmetu najema, način dela, predstavi ponudbo...

Pooblaščenec lahko kadarkoli v postopku z javnim povabilom zahteva ponovno identifikacijo ponudnika ali da se ta dopolni tako, da ponudnik predloži dodatne listine.

#### 3.3. glede postopka javnega povabila in pravice in obveznosti najemodajalca

Postopek javnega povabila in zbiranja ponudb vodi pooblaščenec lastnika.

**NLB oziroma NLB RE si pridržuje pravico, da kadarkoli odstopi ali spremeni roke in korake vodenja postopka, da povabi ponudnika k dopolnitvi ponudbe, če so pomanjkljivosti administrativne narave in ne vplivajo na enako obravnavo ponudnikov ali da po zaključku roka za zbiranje zavezujočih ponudb bodisi odloči, da postopek nadaljuje s pogajanjem ali ga zaključi brez izbire.**

**Pooblaščenec bo svojo odločitev o nadaljevanju ali zaključku postopka, pisno obvestil tudi vsakega udeleženca postopka na kontaktni e-mail naslov udeleženca postopka iz ponudbe.**

**Pooblaščenec oziroma NLB d.d. svojih odločitev ni dolžan obrazložiti.**

#### 3.4. glede jezika postopka in Pravo

Jezik javnega povabila in z njim povezane aktivnosti, je **slovenski**, pri čemer bo najemna pogodba, ne glede na jezik ponudbe in sedež najemnika, sklenjena v slovenskem jeziku. V primeru spora prevlada verzija slovenskih besedil.

To povabilo in postopek se presojata po slovenskem pravu. V primeru spora je pristojno stvarno pravno sodišče v Ljubljani.

#### 3.5. glede naslova za pisanja in Popolna ponudba

Pooblaščenec bo v okviru tega povabila upošteval pošiljke, ki bodo poslane po pošti, priporočeno s povratnico, v zaprti kuverti, na naslov pooblaščenca:



NLB Real Estate d.o.o., Ljubljana, Čopova ulica 3, 1000 Ljubljana, z oznako: »NE ODPIRAJ – Javno povabilo: »NAJEM NEPREMIČNINE: Poslovni prostor »MHL – ČOPOVA 3, 1000 LJUBLJANA«

### 3.6. glede roka za oddajo ponudb

**Pravočasna ponudba** je ponudba za katero ponudnik izkaže, da je pošto pošiljko oddal vključno do **9.5.2025 do 24.00 ure**. Tudi sicer se šteje, če je v povabilu določeno, da mora ponudnik določeno aktivnost izvršiti na določen dan do določene ure, da je ponudnik aktivnost pravočasno izvedel, če je pošto pošiljko oddal na določen datum do določene ure.

Ponudnik odda ponudbo na ponudbenem obrazcu, ki je **PRILOGA št. 4**, tega povabila.

Vsi stroški v zvezi s pripravo ponudbe, z dokazili in pripravo druge ponudbene dokumentacije in stroški v zvezi z udeležbo ponudnika na tem povabilu, so izključno stroški ponudnika.

**Popolna in pravočasna je ponudba, ki skupaj izpolnjuje naslednje pogoje:**

- (i) da bo ponudbo podal ponudnik oseba, ki izpolnjuje pogoje iz tega povabila in je podpisala Izjavo o izpolnjevanju splošnih pogojev, ki je v **PRILOGI št. 6**.
- (ii) da bo ponudba dana na predpisanem ponudbenem obrazcu, ki je v **PRILOGI št. 4** tega povabila in bo podpisana s strani zakonitega zastopnika ponudnika TER ji bodo priloženi izpolnjeni obrazci za identifikacijo stranke ponudnika, kot obvezne priloge Javnega povabila pri oddaji ponudbe,
- (iii) da je plačana varščina v višini treh (3) mesečnih najemnin na TRR najemodajalca, kot je navedeno v ponudbenem obrazcu, ki je v **PRILOGI št. 4**
- (iv) da je ponudba oddana v roku iz 3.6. člena in skladno z vsemi pogoji tega povabila,
- (v) da so navedene in oddane Obvezne dodatne priloge in pogoji za najemnika/ponudnika:

### 3.7. glede merila za presojo ponudbe in glede pogojev za sklenitev najemne pogodbe

**Izločitveni kriteriji:**

- če najemnik kot osnovno dejavnost nima registrirano gostinsko dejavnost,
- če najemnik nima vseh dovoljenj za izvajanje gostinske dejavnosti in ne izpolnjuje vseh standardov za izvajanje gostinske dejavnosti oz. če se jih ne zavezuje pridobiti in ohranjati,
- da Ponudba najemnika izpolnjuje pogoje »*kaj želimo*«, kateri so navedeni v dokumentu »Brif za ponudnike-razpis, Čopova 3,1000 Ljubljana« in so za to priložena vsa dokazila in potrdila.

Merila za presojo ponudbe se bodo točkovala, upoštevaje naslednje kriterije:

**Vsebinski del:**

- i) poimenovanje ponudbe, prostora...
- ii) oprema prostora in povezava z bančnim muzejem, galerijo in finančnim opismenjevanjem,
- iii) art intervencije, (pogoji za najemodajalčevo art intervencijo v prostore najema),
- iv) odpiralni čas, (pogoji in pripravljenost za odpiranje izven rednega delovnega časa prostora galerije v lasti najemodajalca,
- v) dodatna ponudba.

**Komercialni del:**

- i) višina ponujene mesečne najemnine,
- ii) višina vlaganja v predmet najema in dokazilo o zagotovljenih sredstvih za načrtovana vlaganja,
- iii) reference najemnika, morebitni delujoči gostinski obrati, ki jih vodi ponudnik,

- iv) začetek obratovanja gostinskega lokala v predmetu najema, najkasneje tako da bo v roku čim prej (pričakovanja Najemodajalca so v roku do 6 mesecev) od podpisa najemne pogodbe gostinski lokal v Predmetu najema pričel z obratovanjem in bodo za obratovanje pridobljena vsa soglasja in dovoljenja,
- v) celotna skladnost najemnika z delovanjem galerije **MUZA** in muzejem bančništva.

### 3.8. glede odpiranja ponudb in sprejemanje odločitev

Odpiranje ponudb ne bo javno, bo pa komisijsko in zapisniško.

### 3.9. glede odškodninske odgovornosti prodajalca

Odškodninska odgovornost prodajalca v zvezi s tem povabilom je v celoti izključena.

### 3.10. glede kontaktne osebe, pisanja

Zainteresirana javnost lahko v času trajanja tega povabila pisna vprašanja naslovi na elektronski naslov: [dejan.ozimek@nlb-re.com](mailto:dejan.ozimek@nlb-re.com) ali T: **+386 (0)1 586 29 13, +386 51 303 307, 080 88 58**

Za potrebe tega povabila je s tem, ko se navaja spletna stran družbe, mišljena spletna stran: [www.nlbrealstate.com](http://www.nlbrealstate.com)

### ***Obvezne PRILOGE Javnega povabila pri oddaji ponudbe:***

### **JAVNO POVABILO za ZBIRANJE ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAJEM NEPREMIČNINE: Poslovni prostor »MHL« ČOPOVA 3, 1000 LJUBLJANA**

- PRILOGA št. 1 tloris pritličje-informativno !
- PRILOGA št. 1 tloris mezzanin-informativno !
- PRILOGA št. 1 zunanji vrt-informativno !
- PRILOGA št. 2 - Brif\_razpis\_MHL\_Čopova 3\_Ljubljana
- PRILOGA št. 3 -Izjava za predstavitev stranke-Pravna oseba
- PRILOGA št. 3a - Soglasje k uporabi in obdelavi mojih podatkov
- PRILOGA št. 3b -Vprašalnik za politično izpostavljene osebe
- PRILOGA št. 3c -Vprašalnik o premoženju
- PRILOGA št. 4 - Obrazec za ponudbo
- PRILOGA št. 5 - Seznam dokumentacije-posreduje najemodajalec
- PRILOGA št. 6 - Izjava o izpolnjevanju splošnih pogojev

V Ljubljani, dne 9.4.2025

**NLB Real Estate d.o.o., Ljubljana**  
Lamija Hadžiosmanović Miroslav Živković  
poslovodja poslovodja

I.r.

I.r.