

**BREZPOGOJNA in ZAVEZUJOČA PONUDBA ZA NAJEM NEPREMIČNINE:  
Poslovni prostor »MHL« ČOPOVA 3, 1000 LJUBLJANA**

<b>NAZIV PONUDNIKA<sup>1</sup></b>	
<b>NASLOV IN SEDEŽ PONUDNIKA<sup>2</sup></b>	
<b>VSI ZAKONITI ZASTOPNIKI OZ. POOBlašČENE OSEBE</b>	
<b>KONTAKTNA OSEBA</b> GSM, e-naslov	
<b>TRANSAKCIJSKI RAČUN</b> ponudnika na katerega se vrne varščina	
<b>PREDMET PONUDBE<sup>3</sup></b>	<p>Predmet najema so <b>neopremljeni</b> poslovni prostori - <i>ki bodo postali kavarna muzeja in galerije MUZA</i> v poslovni stavbi <b>MHL</b>, na naslovu Čopova 3, 1000 Ljubljana, (<b>Poslovna stavba MHL</b>), ki v naravi predstavljajo: <b>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 (Knaflijev prehod), kot zaključena celota.</b></p> <p><b>Poslovna stavba je objekt MHL</b>, na naslovu Čopova ulica 3, 1000, Ljubljana, ki je pod evidenčno številko enote (EŠD 1584) pri ZVKD Ljubljana zavedena kot kulturna dediščina, Ljubljana in (EŠD 328), mestno jedro. Poslovna stavba stoji na parcelah <b>ID znak:</b> parcela 1725 3120 in <b>ID znak:</b> parcela 1725 3123.</p> <p>Poslovna stavba »MHL« je opredeljena s podrobno namensko rabo <b>CU – Osrednja območja centralnih dejavnosti</b>,</p>

<sup>1</sup> Navesti je treba za fizično osebo ime in priimek za pravno osebo firmo družbe.

<sup>2</sup> Navesti je treba za pravno osebo naslov sedeža družbe, matično številko in ID za DDV, za fizično osebo stalno bivališče, EMŠO, davčno številko,

<sup>3</sup> Predmet ponudbe.

	<p><b>Najemnik mora v predmetu najema izvajati izključno gostinsko dejavnost</b>, ki se s svojo ponudbo in ponudnikom navezuje na delovanje galerije <b>MUZA</b> in bančnega muzeja.</p> <p>Prostori, ki so predmet najema, so trenutno neopremljeni in se tako tudi oddajajo.</p> <p>Najemnik a skladno s soglasjem najemodajalca<sup>4</sup> opremi in uredi predmet najema za izvajanje gostinske dejavnosti, vse na svoje stroške.</p>
<b>DOBA NAJEMA:</b>	<p>Najemna pogodba se sklne za nedoločen čas. V prvih petih letih od sklenitve najemane pogodbe znaša odpovedni rok 12 mesecev in se po izteku pet let, zniža na 3 mesece.</p> <p>Najemnina se indeksira.</p>
<b>PLAČILO NAJEMNINE:</b>	<p>Najemodajalec bo obračun izstavil mesečno, predvidoma do 5 dne v mesecu za tekoči mesec. Valuta računa je 8 dni od dneva izstavitve računa.</p>
<b>OBRATOVALNI STROŠKI:</b>	<p><b>Najemnik bo poleg najemnine redno plačeval tudi stroške</b> kot npr. elekrika, vodarina, odvoz smeti in drugi komunalni stroški, RTV naročnina, čistoče in sanitarne vode, ogrevanje in podobno (v nadaljevanju: <b>obratovalni stroški</b>), na podlagi izstavljenega obračuna najemodajalca. Najemodajalec bo obračun izstavil mesečno, po nastanku takih stroškov, plačljiv pa bo v roku 8 dni od dneva izstavitve obračuna.</p>
<b>NUSZ:</b>	<p>Najemnik bo dolžan plačati sorazmeren znesek nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki se določi, glede na delež, ki ga predstavlja predmet najema glede na celoto, vključno z deležem, ki odpade na skupne prostore in naprave ter zemljišče okrog objekta.</p>
<b>DAVŠČINA:</b>	<p>Se skladno s 44. členom ZDDV-1 ne zaračuna</p>
<b>NETO CENA<sup>5</sup></b> (ustrezno zapišite ceno)	<p>NETO cena: _____ EUR/m<sup>2</sup></p> <p>NETO skupaj cena najema na mesec: _____ EUR</p>

<sup>4</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 soglasje za prenovo, vse na stroške najemnika.

<sup>5</sup> Zapisati ceno nepremičnine, ki je predmet ponudbe

<b>ROK SKLENITVE POGODBE:</b>	<p>V času veljavnosti te ponudbe in v roku 30 dni od poziva najemodajalca za sklenitev najemne pogodbe.</p> <p>Najemna pogodba se sklene tudi v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa. Strošek sklenitve notarskega zapisa si najemnik in najemodajalec delita vsak na polovico.</p>
-------------------------------	---

<b>ZAHTEVE NAJEMODAJALCA:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- da najemnik pred pričetkom vlaganj izkaže strokovno oceno, višino predvidenih vlaganj in da razpolaga s sredstvi za izvedbo vlaganj (pismo o nameri banke za financiranje ali izpis TRR),</li> <li>- 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 <b>MHL</b> in postanejo last lastnika Poslovne stavbe, razen prenosljive gostinske opreme in pohištva,</li> <li>- da vlaganja najemnik izvaja s kvalificiranimi izvajalci, ki jih prehodno odobri najemodajalec,</li> <li>- 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 prišel z obratovanjem in bodo za obratovanje pridobljena vsa soglasja in dovoljenja,</li> <li>- da bo NLB RE vršila nadzor nad izvedbo del za vlaganja,</li> <li>- 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.</li> </ul>
<b>IZLOČITVENI KRITERIJI:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- če najemnik kot osnovno dejavnost nima registrirano gostinsko dejavnost,</li> <li>- 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,</li> <li>- da Ponudba najemnika izpolnjuje pogoje »<i>kaj želimo</i>«, kateri so navedeni v dokumentu »Brif za ponudnike - razpis Čopova 3, 1000 Ljubljana« in so za to priložena vsa dokazila in potrdila.</li> </ul>
<b>VSEBINSKI DEL:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>i) poimenovanje ponudbe, prostora...</li> <li>ii) oprema prostora in povezava z bančnim muzejem, galerijo <b>MUZA</b> in finančnim opismenjevanjem,</li> <li>iii) art intervencije (pogoji za najemodajalčevo art intervencijo v prostore najema),</li> <li>iv) odpiralni čas (pogoji in pripravljenost za odpiranje izven rednega delovnega časa prostora galerije v lasti najemodajalca,</li> <li>v) dodatna ponudba</li> </ul>

<p><b>KOMERCIALNI DEL:</b></p>	<p>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 <b>MUZA</b> in muzejem bančništva.</p>
<p><b>OBRAZLOŽITEV PONUDNIKA VSEBINSKEGA IN KOMERCIALNEGA DELA:</b></p> <p><b>***OPOMBA</b></p> <p>(...opis, načrti, skice, renderji, poslovni načrt, predstavitev koncepta najema, reference..., so lahko tudi v verziji Power Point, kot priloga v tem zavihku.)</p>	
	<p>Varščina za najem nepremičnine v višini treh (3) mesečnih najemnin, _____ EUR se plača na:</p>

<b>INSTRUMENT ZAVAROVANJA ZA RESNOST PONUDBE<sup>6</sup></b>	<b>TRR NLB d.d. št. SI56 0290 0000 0200 020</b> <b>s sklicem 05 9916806-169367-293</b> z navedbo varščina za resnost ponudbe za najem: <b>Poslovni prostor »MHL« ČOPOVA 3, 1000 LJUBLJANA</b>
--	--

**Rok veljavnosti ponudbe je 90 dni. Ponudnik se zavezuje na zahtevo najemodajalca oziroma pooblaščenca najemodajalca veljavnost te ponudbe podaljšati.**

**Oglas smo zasledili (ustrezno obkrožite ali dopolnite):**

- [www.nlbrealestate.com](http://www.nlbrealestate.com)
- [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net)
- drugo: \_\_\_\_\_

**Bistvene sestavine najemne pogodbe:**

Najemna pogodba bo vključevala klavzule za katere se šteje, da jih je ponudnik s ponudbo sprejel in niso predmet pogodbenega usklajevanja, kot sledi:

- Najemna pogodba se sklene za nedoločen čas. V prvih petih letih od sklenitve najemane pogodbe znaša odpovedni rok 12 mesecev in se po izteku pet 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 1/2.
- 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 Poslovni stavbi, izvaja dejavnost na način ki ogroža dobro ime najemodajalca, javni red, ogroža varnost, ogroža delovanje bančne poslovalnice, muzeja ali galerije, ne poravnava obratovalnih stroškov (ločena merilna mesta) itd.
- Če, najemnik po pozivu v roku 30 dni od prejema opomina najemodajalca, ne preneha z zgoraj navedenimi kršitvami, najemodajalec lahko odstopi od pogodbe in odstop stopi takoj v veljavo.
- Potrdilo ponudnika, da je s potrebno skrbnostjo samostojno preveril in preučil vse okoliščine, za katere se pričakuje, da jih bo skrben najemnik preveril, preučil in upošteval pri sklenitvi predmetnega posla;
- Ponudnik, najema nepremičnino po načelu »videno-najeto« in nima nobenih zahtevkov do najemodajalca iz naslov pravnih ali stvarnih napak;

<sup>6</sup> Plačana varščina za resnost ponudbe v višini treh (3) mesečnih najemnin za resnost ponudbe

#### PRILOGA št. 4: Obrazec za ponudbo

- 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 potrebno (i) od lastnika objekta NLB d.d., (ii) ZVKDS in (iii) MOL-a pridobiti vsa ustrezna pisna soglasja in kulturno-varstvene pogoje.
- Spodaj podpisani zakoniti zastopniki družbe ponudnika ali od njih pooblaščen osebe pod kazensko in materialno odgovornostjo potrjujemo, da družba ponudnika in/ali z njo povezane osebe<sup>7</sup> v smislu pozitivne zakonodaje, ki ureja status povezanih oseb, nismo dolžniki NLB d.d. in/ali s katero koli družbo članico NLB Skupine in niso v sporu s katerokoli članico NLB Skupine vključno z NLB d.d..

Datum: \_\_\_\_\_

Žig:

Ime in priimek ter podpis odgovorne osebe:

\_\_\_\_\_ 8

<sup>7</sup> V smislu definicije povezanih oseb po ZGD-1 in ZFPPIPP

<sup>8</sup> Če podpisnik te ponudbe ni zakoniti zastopnik, je njegovo pooblastilo dejanskemu podpisniku obvezna priloga te ponudbe.