



JAVNI RAZPIS

**za oddajo nepremičnine – poslovnih prostorov v Olimpijskem bazenu Koper
v najem z javnim zbiranjem ponudb**

(v nadaljevanju: **Javni razpis**)

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Številka: 151/2019-1

Koper, dne 20.06.2019



VSEBINA

- 1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE**
- 2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA**
- 3. NAVODILO ZA IZDELAVO PONUDBE**
- 4. VSEBINA PONUDBE**
- 5. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB**
- 6. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA**
- 7. OPIS NEPREMIČNINE**
- 8. PRILOGE: Ponudba**

Predlog najemne pogodbe



1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

1. Organizator javnega razpisa

Javni zavod za šport Mestne občine Koper, Cesta Zore Perello Godina 3, v skladu z veljavnimi predpisi Republike Slovenije, s tem Javnim razpisom vabi vse zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za najem poslovnih prostorov v skladu in pod pogoji kot to določa predmetni javni razpis.

Javni razpis je objavljen na spletni strani <http://www.sportvokopru.si/> in <https://www.koper.si/>.

Zainteresirani potencialni ponudniki lahko prevzamejo dokumentacijo v okviru predmetnega razpisa (v nadaljevanju: razpisna dokumentacija) na spletni strani Javnega zavoda za šport Mestne občine Koper, spletni strani Mestne občine Koper ali v sprejemni pisarni Javnega zavoda za šport Mestne občine Koper, Cesta Zore Perello Godina 3, 6000 Koper, vsak delovni dan od 8.00 do 12.00 ure, vse do izteka roka za oddajo ponudb.

Pridobitev razpisne dokumentacije je brezplačna.

2. Pogoji za sodelovanje na Javnem razpisu

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na Javnem razpisu, mora izpolniti vse pogoje za sodelovanje na Javnem razpisu, kot jih določa Javni razpis in predložiti ponudbo v vsebini in obliki, kot to določa Javni razpis in je priloga Javnega razpisa (v nadaljevanju: ponudba).

Komisija za izbiro najugodnejšega ponudnika po Javnem razpisu (v nadaljevanju: Komisija), ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo izpolnili vseh pogojev za sodelovanje na Javnem razpisu in/ali ki ne bodo predložili ponudbe v vsebini in obliki, kot to določa Javni razpis.

3. Predmet najema

Predmet najema so naslednji poslovni prostori:

1. **Olimpijski bazen Koper, Cesta Zore Perello Godina b.š.**, prostori v skupni izmeri 359,21 m², ki se nahajajo v II. nadstropju objekta, stoječega na parceli 1423/8 k.o. Koper (ID znak: 2605-2119) **se oddajajo za športno dejavnost – FITNESS**. Prostori obsegajo recepcijo, moško in žensko garderobo z sanitarijami, prostorom za čistila, predprostorom in prostorom za fitness (281,3 m²).
2. **Olimpijski bazen Koper, Cesta Zore Perello Godina b.š.**, prostor v skupni izmeri 174,9 m², ki se nahaja v I. nadstropju objekta, stoječega na parceli 1423/8 k.o. Koper (ID znak: 2605-2119) **se oddaja za športno dejavnost in/ali pripravo in prodajo toplih in hladnih brezalkoholnih pijač**.

V kolikor najemnik pridobi izrecno pisno soglasje najemodajalca sme poslovni prostor v I. nadstropju uporabiti tudi za prodajo pripravljenih obrokov (sendviči, rogljček, ipd.)

3. **Olimpijski bazen Koper, Cesta Zore Perello Godina b.š.**, prostori v skupni izmeri 291 m², ki se nahajajo v medetaži (mezzanin) objekta, stoječega na parceli 1423/8 k.o. Koper (ID znak: 2605-2119) **se oddajajo za športno, zdravstveno ali drugo za mirno storitveno dejavnost (v sklopu fitness centra)**. Prostori obsegajo večnamenski prostor in moške in ženske sanitarije.



Najnižja izklicna mesečna najemnina za **vse tri sklope skupaj** znaša **3.867,14 EUR** za mesec.

Izklicna višina mesečne najemnine poslovnih prostorov, ki so predmet Javnega razpisa je bila določena s strani pooblaščenega cenilca gredbene stroke na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18).

Vsi poslovni prostori se oddajo v najem v stanju v kakršnem so.

Poslovne prostore bo najemnik lahko prevzel v najem (rabo) po izpolnitvi vseh pogojev za začetek veljavnosti najemne pogodbe – predvidoma 1.8.2019.

Najemodajalec si pridrži izključno pravico do brezplačne uporabe poslovnega prostora v I. nadstropju za potrebe organizacije javne prireditve v stanju kakršnem je ob prevzemu v najem s strani najemnika.

Najemnik ni upravičen do odškodnine iz naslova izgube dohodka za čas uporabe poslovnega prostora s strani najemodajalca oziroma organizatorja javne prireditve.

Najemodajalec je dolžan obvestiti najemnika o potrebi po poslovnem prostoru najmanj 4 (štiri mesece) pred javno prireditvijo.

Objekt oziroma poslovni prostori ima/jo na podlagi določil 334. člena Energetskega zakona (Uradni list RS, št. 17/14 in 81/15) izdelano energetska izkaznico.

1. Vrsta pravnega posla

Predmet Javnega razpisa je oddaja nepremičnin v najem z javnim zbiranjem ponudb.

2. Čas trajanja najema

Nepremičnine bodo oddane v najem za določen čas 5 (pet) let.

3. Drugi pogoji Javnega razpisa

Na javnem razpisu lahko sodelujejo – oddajo ponudbe za najem pravne in fizične osebe – samostojni podjetniki, ki imajo sedež v Republiki Sloveniji ali v tujini (t.j. izven Republike Slovenije).

Pravne in fizične osebe – samostojni podjetniki, ki imajo svoj sedež v tujini in katere ne morejo pridobiti listin katere Javni razpis zahteva od pravnih in fizičnih oseb – samostojnih podjetnikov, ki imajo sedež v Republiki Sloveniji, lahko predložijo listine od pristojnih organov in institucij v okviru svoje pravne ureditve, ki po vsebini in namenu nadomeščajo listine, katere Javni razpis zahteva od pravnih in fizičnih oseb – samostojnih podjetnikov, ki imajo sedež v Republiki Sloveniji.

Zainteresirani ponudniki lahko prošnje za dodatna pojasnila v zvezi z Javnim razpisom pošljejo po elektronski pošti na naslov: info@sportkoper.si, s pripisom »najem poslovnih prostorov v Olimpijskem bazenu Koper«, do najkasneje (vključno) tretjega dne pred dnevom poteka roka za oddajo ponudb. Na vprašanja, ki bi prispela po izteku tega roka, organizator ni dolžan odgovoriti.

Javni zavod za šport Mestne občine Koper si pridržuje pravico, da ne glede na ostala določila Javnega razpisa, brez katerihkoli posledic zase in/ali za kogarkoli v okviru katerega pooblastil nastopa:



- kadarkoli prekiniti ali ustaviti postopek po Javnem razpisu brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti, ne da bi za to navedel razloge;
- kot najugodnejšega ponudnika po Javnem razpisu ne izbere nobenega od ponudnikov (vključno ne tistega, ki bo ponudil najvišjo najemnino);
- kadarkoli popravi in/ali dopolni predlog najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa in v posledici ta popravljen in/ali dopolnjen predlog najemne pogodbe postane priloga Javnega razpisa, namesto prejšnjega;
- z izbranim najugodnejšim ponudnikom izvede končna pogajanja glede končne vsebine najemne pogodbe in izvedbe najemne pogodbe, pri čemer končna vsebina najemne pogodbe ne sme biti za najemnika ugodnejša od vsebine predloga najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa.

Vsak ponudnik vloga ponudbo po Javnem razpisu izključno na lastno tveganje in na lastne stroške. Predmetni Javni razpis oz. njegova vsebina se obravnava kot celota (vključno s predlogom najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa). V primeru neskladja med vsebino predloga najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa in ostalo vsebino Javnega razpisa, velja vsebina predloga najemne pogodbe.

Komisija ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, katere ne bodo vsebovale ponujene najemnine za Nepremičnine in ponujenega programa in tistih ponudb, ki bi bile alternativne ali variantne ali pogojne ali kakorkoli drugače nedoločene.

2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA

1. Dejavnost

V poslovnih prostorih se bodo opravljale dejavnosti, ki so opredeljene v razpisu.

2. Dovoljenja in soglasja pristojnih organov

Katerakoli dovoljenja in/ali soglasja in/ali drugo od pristojnih organov in institucij potrebna v skladu z veljavnimi predpisi za opravljanje dejavnosti najemnika, je dolžan pridobiti izključno najemnik na svoje stroške.

3. Najemnina

Izključna višina mesečne najemnine, ki je predmet Javnega razpisa je bila določena na podlagi cenitvenega poročila pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin na podlagi 36. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18).

Najemnina, katero bo dolžan plačevati najemnik najemodajalcu iz naslova najema nepremičnin, je določena v neto znesku in jo bo dolžan najemnik plačevati najemodajalcu mesečno. Poleg (dodatno) neto določene mesečne najemnine, bo dolžan najemnik plačevati najemodajalcu tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve, kateri se v skladu s vsakokrat veljavnimi predpisi eventualno obračunavajo in plačujejo glede na višino najemnine določene v neto znesku, kakor tudi vse ostale morebitne, z obratovanjem povezane stroške.

Najemnina določena v najemni pogodbi se bo usklajevala s povprečnim indeksom za stanovanjsko gradnjo, ki ga mesečno objavlja Gospodarska zbornica Slovenije, brez sklepanja dodatkov k najemni pogodbi.



Prvo najemnino bo dolžan najemnik plačati naslednji mesec po podpisu pogodbe o najemu in podpisu Zapisnika o prevzemu poslovnega prostora.

Vplačana varščina, kot garancija za resnost ponudbe, se izbranemu najemniku ob prenehanju najemnega razmerja poračuna (nerevalorizirana) z zadnjimi odprtimi mesečnimi najemnini oziroma se do njene višine poračuna morebitna škoda, ki bi jo utrpel najemodajalec v zvezi kršitvijo pogodbenih določil najemne pogodbe. V primeru, da so vse obveznosti iz naslova najemnine oziroma najemne pogodbe poravnane, se neobrestovane nevaloriziran znesek vplačane varščine vrne.

4. Vlaganja

Poslovni prostori, ki so predmet tega razpisa bodo oddani v najem v stanju v kakršnem so.

Izklicna vrednost najemnine je določena upoštevaje stanje posameznega poslovnega prostora.

Javni zavod oddaja predmetne poslovne prostore na način, da najemnik zagotovi lastna finančna sredstva za morebitno potrebno usposobitev prostorov.

Morebitna vlaganja v prostor, bosta najemodajalec in najemnik urejala z aneksom k najemni pogodbi in sicer za vlaganja, ki povečajo gradbeno vrednost poslovnega prostora.

Za dejansko izvedbo vseh vlaganj v poslovni prostor, razen tekočega vzdrževanja, bo dolžan najemnik predhodno pridobiti pisno soglasje najemodajalca.

Najemnik ne sme spreminjati namembnosti, niti tlorisnih gabaritev poslovnega prostora ter je dolžan izvajati vsa morebitna vlaganja v poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja in šele po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca.

V zvezi z izvajanjem morebitnih vlaganj v poslovni prostor, bo najemnik dolžan spoštovati vse veljavne gradbene in druge predpise.

5. Uporaba in vzdrževanje

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati poslovne prostore v skladu z njegovim namenom in s skrbnostjo dobrega gospodarja. Vse stroške vzdrževanja in obratovanja nosi in trpi izključno najemnik.

6. Stroški obratovanja

Najemnik je dolžan plačevati vse stroške kakorkoli povezane z uporabo poslovnega prostora, vključno s stroškom nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

7. Zavarovanje za primer škode

Najemnik je dolžan zavarovati opremo v prostoru. Najemodajalec zavaruje poslovni prostor za primer požara in izlita vode.

4. Podnajem in spremembe

Izbrani ponudnik predmeta tega Javnega razpisa ne bo smel oddati v podnajem oz. v uporabo drugi pravni ali fizični osebi, razen z izrecnim soglasjem najemodajalca.



3. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE

1. Jezik

Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem jeziku.

2. Veljavni predpisi

Pri oddaji stvarnega premoženja, ki je predmet Javnega razpisa, v najem se bodo uporabljala določila Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631) in ostalimi veljavnimi predpisi Republike Slovenije.

3. Ogled nepremičnine

Za ogled poslovnih prostorov, ki so predmet oddaje, se lahko zainteresirani potencialni ponudniki dogovorijo z Javnim zavodom za šport Mestne občine Koper, in sicer po predhodnem dogovoru na telefonski številki (05) 614 60 12.

Ogled poslovnih prostorov bo možen v času trajanja tega razpisa, po predhodnem dogovoru ob ponedeljkih, sredah in četrkih.

4. Ponudba, dopolnitve, spremembe

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na Javnem razpisu, mora svojo ponudbo predložiti na obrazcih, ki so priloga in sestavni del Javnega razpisa, z vsemi dokazili in prilogami zahtevanimi po Javnem razpisu. Vsi obrazci morajo biti podpisani s strani ponudnika oziroma osebe, ki je zakoniti zastopnik ponudnika, datirani in žigosani. Priloge, ki so sestavni del ponudbe, so navedene v točki predmetnega Javnega razpisa, označene »4. VSEBINA PONUDBE«.

Ponudbi mora biti priloženo dokazilo o plačilu varščine za resnost ponudbe v višini **treh izklicnih mesečnih najemnin**, na podračun Javnega zavoda za šport Mestne občine Koper SI56 0125-0600-0000-336, z obvezno navedbo sklicne številke 80-2019 pri Upravi RS za javna plačila (UJP).

Neizbranim ponudnikom, ki so sicer imeli popolne in pravilne ter pravočasne oddane svoje ponudbe, bo varščina neobrestovano vrnjena na njihove poslovne račune v roku enega meseca od poteka roka za oddajo ponudb.

Če izbrani najugodnejši ponudnik ne bi sklenil najemne pogodbe v roku v skladu z Javnim razpisom bo Javni zavod za šport Mestne občine Koper zadržal vplačano varščino. Izbranemu ponudniku pa se vplačana varščina za resnost ponudbe s trenutkom izbire konvertira v varščino za pravilno, popolno in pravočasno izpolnjevanje ponudnikovih oziroma najemnikovih obveznosti.

Ponujena višina mesečna najemnina ne sme biti nižja od izklicne najemnine določenem v razpisu.

Ponudbe morajo biti veljavne še 3 mesece od poteka roka za oddajo ponudb. Ponudnik sme oddano ponudbo spremeniti in /ali dopolniti ali umakniti do poteka roka za oddajo ponudb. Komisija ne bo upoštevala nobenih sprememb in/ali dopolnitev ali umika prejetih ponudb izvedenih po poteku roka za oddajo ponudb.



Pravočasno prispele ponudbe bo Komisija pregledala in ocenila v skladu z Javnim razpisom.

V primeru, če bi Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba ne vsebuje ponujene najemnine in/ali ponujenega programa v skladu z Javnim razpisom in/ali dokazila o vplačani varščini v višini treh izključnih mesečnih najemnin, se šteje da je ponudba nepopolna in nepravilna ter kot takšna izločena iz nadaljnjega obravnavanja, in jo Komisija v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala.

V primeru, če bi Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba vsebuje ponujeno najemnino in ponujeni program ter je zanjo vplačana varščina, vendar pa bi bila ponudba, glede na Javni razpis, kljub temu nepopolna kar zadeva dokazil in zahtevanih ostalih listinskih dokazil, bo Komisija pozvala ponudnika na dopolnitev ponudbe v roku 5 dni od dneva prejema poziva za dopolnitev. Če pozvani ponudnik svoje ponudbe ne bi dopolnil v postavljenem roku, Komisija te ponudbe v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala, pri čemer dana varščina zapade v plačilo.

V kolikor se s sklepom izbranim ponudnikom ne sklene pogodba o najemu predmetne nepremičnine oziroma prvo izbrani ponudnik odstopi od podpisa pogodbe, se s sklepom o ugotovitvi novih dejstev, nepremičnino odda drugemu najugodnejšemu ponudniku.

4. VSEBINA PONUDBE

Da se bo ponudba štela za popolno in jo bo Komisija obravnavala, mora biti ponudba v vsebini oziroma obliki in s prilogami, kot sledi;

1. Dokumentacija in listine v skladu z Javnim razpisom

Ponudba, priloge ponudbe in zahtevana dokazila morajo biti izpolnjena v skladu z Javnim razpisom, v originalu in na vsaki strani žigosane in parafirane s strani zakonitega zastopnika ponudnika, z vsemi dokazili in prilogami v skladu z Javnim razpisom.

2. Ponudba

Ponudba – obrazec je priloga Javnega razpisa in mora biti izpolnjena, kot to določa Javni razpis.

3. Soglasje glede najemne pogodbe

Predlog najemne pogodbe mora biti na zadnji strani parafiran, s čimer ponudnik potrjuje, da soglaša s predlagano vsebino najemne pogodbe in da jo bo podpisal v petnajstih dneh po pozivu in v obliki notarskega zapisa.

4. Dokazila o pravnem statusu ponudnika

- za pravne osebe: izpisek iz sodnega registra v katerem je ponudnik vpisan, ki ni starejši od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe,
- za samostojne podjetnike posameznike: izpisek iz uradne evidence v katerem je ponudnik vpisan, ki ni starejši od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe,

5. Potrdilo Finančnega urada – Finančne uprave Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih

- ki ni starejša od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe.

6. Potrdilo o finančnih sposobnosti

- za pravne osebe: BON 1 (ali BON 1/P) s podatki in kazalniki za leto 2018
- za samostojne podjetnike posameznike: BON 1/SP s podatki in kazalniki za leto 2018

7. Program izvedbe dejavnosti



8. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe

- Dokazilo, da je ponudnik pred oddajo ponudbe vplačal varščino.

5. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB

1. Oddaja ponudb

Ponudniki so dolžni predložiti ponudbe v zaprti ovojnici z oznako:

»NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM, poslovni prostori Olimpijskega bazena Koper, na naslovu Cesta Zore Perello Godina b.š.«, z oznako 151/2019-1«

in sicer na naslov: Javni zavod za šport, Cesta Zore Perello Godina 3, 6000 Koper, **najpozneje do 10.07.2019 do 24.00 ure.**

Na ovojnici mora biti naveden naziv in naslov ponudnika. Ponudbe lahko ponudniki v roku za oddajo ponudb oddajo po pošti ali osebno v sprejemni pisarni Javnega zavoda za šport Mestne občine Koper, Cesta Zore Perello Godina 3, vsak dan od 08.00 ure do 15.00 ure.

Ponudbe, ki bi prispele po poteku roka za oddajo ponudb ne bodo upoštevane in bodo neodprte vrnjene pošiljatelju.

2. Odpiranje ponudb

Odpiranje ponudb prispelih po poteku roka za oddajo ponudb bo javno, dne **11.07.2019, s pričetkom ob 10.00 uri**, na naslovu: Javni zavod za šport Mestne občine Koper, Cesta Zore Perello Godina 3, 6000 Koper, v sejni sobi v I. nadstropju športne dvorane Arena Bonifika.

6. MERILA ZA IZBIRO NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

1. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika sta:

- ponujena neto mesečna najemnina za predmetno nepremičnino – t.j. najemnina brez pripadajočega oziroma povezanega DDV oziroma morebitnih drugih davkov in javnih dajatev v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi.
- ponujen program – t.j. izvajanje dejavnosti v poslovnem prostoru.

Komisija bo vse ponudbe, ki bodo izpolnjevale razpisne pogoje, ocenila in razvrstila ob upoštevanju postavljenih meril za izbiro najugodnejšega ponudnika, v skladu z rezultati po naslednji formuli:

$$\frac{N_p \times 80}{N_{\max}} = T_n$$

$$\frac{P_p \times 20}{P_{\max}} = T_p$$

$$T = T_n + T_p$$

N_p = ponujena neto mesečna najemnina



Nmax = najvišja ponujena neto mesečna najemnina
Pp = točke ponujenega programa
Pmax = najvišje točkovan ponujeni program
Tn = dobljene točke za ponujeno neto mesečno najemnino
Tp = dobljene točke za program
T = vse dobljene točke
80:20 = razmerje med ponujeno neto mesečno najemnino in ponujenim programom

Komisija bo ponujeni program (Pp) točkovala (od 1 do 10 točk).

Za najugodnejšega ponudnika bo izbran ponudnik, ki bo izpolnil vse razpisne pogoje in dosegel najvišje število točk.

V primeru, če bi dva ali več ponudnikov dosegla enako najvišje število točk, bo Komisija z njima oziroma z njimi izvedla neposredna pogajanja in bo po izvedenih neposrednih pogajanjih za najugodnejšega ponudnika izbrala tistega, ki bo ponudil končno najvišjo neto mesečno najemnino.

2. Izbira najugodnejšega ponudnika

Ponudniki bodo o izbranem najugodnejšem ponudniku obveščeni najkasneje v roku 15 dni po poteku roka za oddajo ponudb.

Na podlagi sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika bo izbrani ponudnik dolžan, v roku 15 dni od dneva poziva, skleniti najemno pogodbo za najem poslovnih prostorov, sicer se bo štelo, da je od ponudbe odstopil v nasprotju s pogoji Javnega razpisa, z vsemi posledicami v skladu z Javnim razpisom.

Pogodba o najemu poslovnih prostorov se sklepa v obliki notarskega zapisa s klavzulo neposredne izvršljivosti.

Stroške sklenitve pogodbe pri notarju, krije najemnik.

7. OPIS NEPREMIČNINE

Poslovni prostori, ki so predmet najema se nahajajo v Olimpijskem bazenu Koper, na naslovu Cesta Zore Perello Godina b.š. in sicer;

1. **Olimpijski bazen Koper, Cesta Zore Perello Godina b.š.**, prostori v skupni izmeri 359,21 m², ki se nahajajo v II. nadstropju objekta, stoječega na parceli 1423/8 k.o. Koper (ID znak: 2605-2119) **se oddajajo za športno dejavnost – FITNESS**. Prostori obsegajo recepcijo, moško in žensko garderobo z sanitarijami, prostorom za čistila, predprostorom in prostorom za fitness (281,3 m²).
2. **Olimpijski bazen Koper, Cesta Zore Perello Godina b.š.**, prostor v skupni izmeri 174,9 m², ki se nahaja v I nadstropju objekta, stoječega na parceli 1423/8 k.o. Koper (ID znak: 2605-2119) **se oddaja za športno dejavnost in/ali pripravo in prodajo toplih in hladnih brezalkoholnih pijač.**



V kolikor najemnik pridobi izrecno pisno soglasje najemodajalca sme poslovni prostor v I. nadstropju uporabiti tudi za prodajo pripravljenih obrokov (sendviči, rogliček, ipd.)

3. **Olimpijski bazen Koper, Cesta Zore Perello Godina b.š.**, prostori v skupni izmeri 291 m², ki se nahajajo v medetaži (mezzanin) objekta, stoječega na parceli 1423/8 k.o. Koper (ID znak: 2605-2119) **se oddajajo za športno, zdravstveno ali drugo za mirno storitveno dejavnost (v sklopu fitness centra)**. Prostori obsegajo večnamenski prostor in moške in ženske sanitarije.

Najnižja izklicna mesečna najemnina za vse tri sklope skupaj znaša **3.867,14 EUR**.

Objekt oziroma poslovni prostori ima/jo na podlagi določil 334. člena Energetskega zakona (Uradni list RS, št. 17/14 in 81/15) izdelano energetska izkaznico



8. PRILOGE

V skladu z Javnim razpisom za oddajo nepremičnine v najem z Javnim zbiranjem ponudb, ki je bil objavljen na spletni strani www.sportkoper.si in www.koper.si dne 20.6.2019 (v nadaljevanju: Javni razpis), dajemo Javnemu zavodu za šport Mestne občine Koper naslednjo

PONUDBO ZA NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV V OLIMPIJSKEM BAZENU KOPER NA NASLOVU CESTA ZORE PERELLO GODINA B.Š.

Ime ponudnika	
Naslov ponudnika	
Poštna številka in pošta	
Matična številka	
Id. št. za DDV	
Številka transakcijskega računa	
Banka	
Telefon	
Telefaks	
Mobilni telefon	
Naslov elektronske pošte	
Pooblaščen oseb za podpis najemne pogodbe v prilogi – zakonitega zastopnika ponudnika	
Funkcija osebe pooblaščen za podpis najemne pogodbe v prilogi	
Kontaktna oseba pooblaščen za razlago ponudbe	
Telefon kontaktne osebe pooblaščen za razlago ponudbe	
Telefaks kontaktne osebe pooblaščen za razlago ponudbe	
Elektronski naslov kontaktne osebe za pooblaščen za razlago ponudbe	



2. NETO NAJEMNINA, PROGRAM

1. Mesečna neto najemnina

Izjavljamo, da na dan podpisa (sklenitve) najemne pogodbe v prilogi (v nadaljevanju: **najemna pogodba**) in na dan začetka veljavnosti najemne pogodbe, za nepremičnino, ki je predmet Javnega razpisa (in najema po najemni pogodbi), ponujamo neto mesečno najemnino (kot jo opredeljuje Javni razpis) v višini:

_____ EUR,

z besedo _____.

2. Ponujamo sledeč program oziroma sledeče dejavnosti

3. VELJAVNOST PONUDBE

Predmetna ponudba velja 3 mesec po poteku roka za oddajo ponudbe v skladu z Javnim razpisom.

4. IZJAVLJAMO, DA:

- soglašamo in sprejemamo vse pogoje iz Javnega razpisa,
- soglašamo z vsebino predloga najemne pogodbe in v potrditev tega prilagamo ponudbi predlog najemne pogodbe parafiran in žigosan na zadnji strani.

V _____, dne _____

žig

(ime in priimek)

(podpis)



PRILOGE

- 1. Dokazila o pravnem statusu ponudnika**
- 2. Potrdilo Finančnega urada – Finančne uprave Republike Slovenije**
- 3. Dokazilo o finančni sposobnosti**
- 4. Poslovni načrt rabe nepremičnine**
- 5. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe**
- 6. Na zadnji strani parafiran in žigosan predlog najemne pogodbe**



PREDLOG NAJEMNE POGODBE

Pogodbeni stranki:

Javni zavod za šport Mestne občine Koper, s sedežem v Kopru, Cesta Zore Perello Godina 3, 6000 Koper, matična številka 1870998000, identifikacijska številka za DDV SI43277675, ki ga zastopa v.d. direktorja Duško Madžarović (v nadaljevanju: najemodajalec)

in

_____, s sedežem v _____,
_____, matična številka _____, davčna številka _____,
_____, transakcijski račun: _____, (v

nadaljevanju: **najemnik** in skupaj z najemodajalcem tudi: **pogodbeni stranki**)

sklepa na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) ter v skladu z Javnim razpisom za oddajo nepremičnine v najem z javnim zbiranjem ponudb z dne 20.06.2019 in ponudbe najemnika z dne _____.2019 ter sklepa v.d. direktorja z dne _____.2019, naslednjo:

POGODBO **o najemu poslovnega prostora** (v nadaljevanju: **pogodba**)

UVOD

Javni razpis

Na Javnem razpisu za oddajo nepremičnine – poslovnih prostorov v najem z javnim zbiranjem ponudb (v nadaljevanju: Javni razpis), je bil najemnik izbran za najugodnejšega ponudnika za pridobitev v najem;

1. Poslovni prostor v II. nadstropju Olimpijskega bazena Koper, na naslovu Cesta Zore Perello Godina b.š., ID znak: 2605-2119, stoječe na parceli 1423/8 k.o. Koper, v izmeri 359,21 m² za športno dejavnost – FITNESS.
2. Poslovni prostor v I. nadstropju Olimpijskega bazena Koper, na naslovu Cesta Zore Perello Godina b.š., ID znak: 2605-2119, stoječe na parceli 1423/8 k.o. Koper, v izmeri 174,9 m², za oddajo za športno dejavnost in/ali pripravo in prodajo toplih in hladnih brezalkoholnih pijač,
3. Poslovni prostor v medetaži (mezzanin) Olimpijskega bazena Koper, na naslovu Cesta Zore Perello Godina b.š., 2605-2119, stoječe na parceli 1423/8 k.o. Koper, v izmeri 291 m², za športno, zdravstveno ali drugo za mirno storitveno dejavnost (v sklopu fitness centra)



Poslovne prostore se odda za ponujeno mesečno najemnino v višini _____ EUR.

PREDMET

Izročitev nepremičnine v najem

4. Z začetkom veljavnosti te pogodbe najemodajalec odda in izroči najemniku, najemnik pa sprejme in prevzame v najem (rabo) poslovne prostore, v pravnem in dejanskem stanju v katerem bo nepremičnina obstajala na dan začetka veljavnosti te pogodbe, vse v skladu in pod pogoji kot to določa ta pogodba.
5. Šteje se, da je najemodajalec izročil najemniku poslovne prostore v najem, ko bosta pogodbeni stranki podpisali zapisnik o izročitvi in prevzemu poslovnih prostorov v najem (v nadaljevanju: primopredajni zapisnik), ki s podpisom postane priloga te pogodbe.
6. S podpisom primopredajnega zapisnika se najemnik odpoveduje vsem svojim morebitnim pravicam, ugovorom in zahtevkom zoper najemodajalca, kakorkoli v zvezi s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine kakršno obstoji na dan podpisa primopredajnega zapisnika oziroma bo nastalo po dnevu podpisa primopredajnega zapisnika.

Dovoljene dejavnosti

7. Najemnik sme poslovni prostor v II. nadstropju uporabiti izključno za športno dejavnost – fitness, poslovni prostor v I. nadstropju za pripravo in prodajo toplih in hladnih brezalkoholnih pijač in poslovni prostor v medetaži (mezzanin) za športno, zdravstveno ali drugo za mirno storitveno dejavnost.

V kolikor najemnik pridobi izrecno pisno soglasje najemodajalca sme poslovni prostor v I. nadstropju uporabiti tudi za prodajo pripravljenih obrokov (sendviči, rogljček, ipd.)

Dovoljenja in soglasja

8. Katerakoli tveganja in/ali soglasja in/ali drugo od pristojnih organov in institucij potrebna, v skladu z veljavnimi predpisi za opravljanje dejavnosti najemnika na nepremičnini, je dolžan pridobiti izključno najemnik na svoje stroške in na svoje tveganje in s tem v zvezi najemodajalec ne prevzema nobenih obveznosti in/ali odgovornosti.

Na podlagi III. odstavka 74. člena Zakona o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 65/09 – uradno prečiščeno besedilo, 33/11, 91/11, 32/12, 57/12, 44/13 – odl. US, 82/13, 55/15 in 15/17) oziroma na podlagi IV. odstavka 4. člena Zakona o sodnem registru (Uradni list RS, št. 54/07 – uradno prečiščeno besedilo, 65/08, 49/09, 82/13 – ZGD-1H, 17/15, 54/17 in 16/19 – ZNP-1) najemodajalec izjavlja, da najemniku dovoljuje poslovanje na navedenem naslovu. Ta izjava velja kot dovoljenje za poslovanje najemnika na navedenem naslovu, v času trajanja/veljavnosti pogodbe in najemniku ne prinaša nikakršnih drugih pravic.

Obratovanje

9. Dejavnost v poslovnih prostorih v skladu s to pogodbo je dolžan najemnik opravljati nepretrgoma, v celotnem obdobju veljavnosti te pogodbe. V izogib dvomu sta pogodbeni stranki s tem v zvezi sporazumni, da v obdobju izvajanja obsežnejših vlaganj v poslovni prostor (v okviru gradbene ali funkcionalnega preurejanja,...) sme najemnik začasno ustaviti izvajanje dejavnosti, vendar zgolj



po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca in za obdobje, v katerem bi dober strokovnjak lahko izvedel ta vlaganja pri čemer navedena začasna ustavitev ne vpliva na tek najemnega razmerja in obveznosti najemnika, določenih v tej pogodbi.

10. Najemnik je dolžan opravljati svojo poslovno dejavnost v skladu z veljavnimi predpisi.
11. Najemnik mora dejavnost, ki jo opravlja v poslovnih prostorih, opravljati tako, da izvajanje te dejavnosti ustreza kakovosti v skladu z veljavnimi standardi in normami ter zagotavlja veljaven ugled nepremičnine.
12. Najemnik mora ves čas najema skrbeti za izvajanje veljavnih predpisov in mora morebitne nepravilnosti, ki jih ugotovijo pristojni organi takoj oziroma v danem roku odpraviti, tako da ne poslabša ugleda najemodajalca.

NAJEMNINA

Višina in plačilni pogoji

13. Najemnik je dolžan za vsak koledarski mesec veljavnosti (trajanja) te pogodbe, za najem – rabo poslovnih prostorov plačati najemodajalcu najemnino.
14. Vplačana varščina kot garancija za resnost ponudbe v višini _____ EUR se ob prenehanju najemnega razmerja najemniku poračuna (nerevalorizirana) z zadnjimi odprtimi mesečnimi najemnini ali se z njo do njene višine pokrije tista škoda, ki bi na poslovnem prostoru nastala tekom trajanja najemnega razmerja, zaradi kršitev določil te najemne pogodbe. V primeru, da so vse obveznosti iz naslova najemnine poravnane, ravno tako pa ni nastale škode, se znesek vplačane varščine (nerevaloriziran) vrne.
15. Najemnino je dolžan najemnik plačevati najemodajalcu do 25. dne v vsakem tekočem koledarskem mesecu veljavnosti te pogodbe, za ta tekoči koledarski mesec in sicer v skladu z izstavljenim računom najemodajalca na podračun Javnega zavoda za šport Mestne občine Koper SI56 0125-0600-0000-336 pri Upravi RS za javna plačila (UJP). Prvo najemnino bo dolžan najemnik plačati najemodajalcu prvi koledarski mesec po tistem koledarskem mesecu v katerem bo začela ta pogodba veljati. V primeru zamude s plačilom (dela) najemnine, je dolžan najemnik plačati najemodajalcu tudi zakonske zamudne obresti za celoten neplačani del najemnine, obračunane za celotno obdobje zamude v višini po obrestni meri določeni z veljavnimi predpisi.
16. Na dan podpisa te pogodbe in na dan začetka veljavnosti te pogodbe, najemnina iz ponudbe najemnika znaša _____ EUR.
17. Najemnina je določena v neto znesku, kar pomeni, da je najemnik poleg najemnine dolžan plačati najemodajalcu tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve, kateri se v skladu z veljavnimi predpisi eventualno obračunavajo in plačujejo glede na najemno razmerje.
18. Najemnina določena v najemni pogodbi se bo usklajevala s povprečnim indeksom za stanovanjsko gradnjo, ki ga mesečno objavlja Gospodarska zbornica Slovenije, brez sklepanja dodatkov k najemni pogodbi.



VLAGANJA, VZDRŽEVANJE IN UPORABA

Vlaganja

19. Najemnik je dolžan s skrbnostjo dobrega gospodarja izvesti vsa morebitna potrebna vlaganja v poslovni prostor.
20. Za izvedbo vlaganj, ki bodo trajno povečale vrednost nepremičnine – t.j. vlaganj, ki ne bodo imela narave tekočega vzdrževanja, bo dolžan najemnik predhodno pridobiti pisno soglasje najemodajalca in sicer ne glede na to, ali so ta vlaganja v poslovnem načrtu opredeljena ali ne.
21. Vlaganja v poslovni prostor je dolžan zagotavljati (plačati) izključno najemnik. Morebitno vračilo vlaganj s strani najemodajalca, ki bi povečala gradbeno vrednost objekta, v katerem je poslovni prostor, ter gradbeno vrednost samega poslovnega prostora, bosta najemnik in najemodajalec uskladila z dodatkom k tej pogodbi.
22. V zvezi z izvajanjem vlaganj je dolžan najemnik spoštovati vsakokratne veljavne gradbene in druge predpise. V primeru, da je potrebno za vlaganja pridobiti gradbeno dovoljenje ali drugo upravno odločbo, se šteje, da predmetna dokumentacija po preteku najemnega dovoljenja razmerja postane last najemodajalca.

Vzdrževanje

23. Najemnik je dolžan nepremičnino redno vzdrževati s skrbnostjo dobrega gospodarja.
24. Vse stroške rednih vzdrževalnih del plača (trpi) izključno najemnik in v nobenem primeru ne bremenijo najemodajalca in jih najemodajalec tudi ni dolžan v nobenem primeru povrniti najemniku.

Redna vzdrževalna dela pomenijo izvedbo manjših popravil in del v prostorih, kot so pleskanje, popravilo vrat, oken, zamenjava poda, zamenjava stavbnega pohištva s pohištvom enakih dimenzij in podobno ter s katerimi se ne spreminja zmogljivosti instalacij, opreme in tehnoloških naprav, ne posega v konstrukcijo objekta in tudi ne spreminja zmogljivosti, velikosti, namembnosti in zunanjega videza objekta.

Uporaba

25. Najemnik je dolžan uporabljati poslovne prostore s skrbnostjo dobrega gospodarja.

STROŠKI UPORABE IN OBRATOVANJA

26. Vse stroške uporabe in obratovanja poslovnega prostora je dolžan plačevati najemnik in sicer neposredno izvajalcem storitev in ostalim upravičencem. 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.
27. Med stroške uporabe in obratovanja spadajo tudi vsi davki, prispevki in druge javne dajatve kakorkoli povezane z uporabo nepremičnine in obratovanjem objekta na nepremičnini, vključno s stroški (davki oziroma prispevki oziroma drugimi javnimi dajatvami) uporabe samega stavbnega zemljišča.



ZAVAROVANJE ZA PRIMER ŠKODE

28. Najemnik je dolžan na svoje stroške zavarovati opremo v poslovnem prostoru, najemodajalec zavaruje poslovni prostor za primer požara in izlita vode.
29. Najemnik je dolžan odpraviti vso morebitno nastalo škodo na poslovnem prostoru in vrniti nepremičnino v prejšnje stanje (t.j. v stanje pred nastankom škode). Če je bil škodni dogodek v posledici katerega je škoda nastala predmet zavarovanja v okviru Zavarovalne pogodbe in je zavarovalnica najemodajalcu povrnila nastalo škodo, je najemodajalec dolžan najemniku povrniti stroške odprave škode do višine prejete odškodnine – morebitno razliko do vzpostavitve prejšnjega stanja, pa je dolžan plačati najemnik.

PODNAJEM, PREUREDITEV

30. Najemnik nepremičnine ne sme oddati v podnajem oz. v uporabo drugi pravni ali fizični osebi, razen z izrecnim pisnim soglasjem najemodajalca.

Pravni posel o oddajo nepremičnega premoženja v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca je ničen.

V primeru, da se ugotovi, da je najemnik brez soglasja najemodajalca (na kakršenkoli način) oddal nepremičnino ali del nepremičnine oziroma omogočil uporabo prostora drugemu subjektu, je najemnik najemodajalcu dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem.

31. Najemnik bo smel poslovni prostor gradbeno ali funkcionalno preurediti samo po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca, katerega bo najemodajalec lahko podal ali zavrnil izključno po lastni presoji.
32. Najemodajalec si pridrži izključno pravico do brezplačne uporabe poslovnega prostora v I. nadstropju za potrebe organizacije javne prireditve v stanju kakršnem je ob prevzemu v najem s strani najemnika.

Najemnik ni upravičen do odškodnine iz naslova izgube dohodka za čas uporabe poslovnega prostora s strani najemodajalca oziroma organizatorja javne prireditve.

Najemodajalec je dolžan obvestiti najemnika o potrebi po poslovnem prostoru najmanj 4 (štiri mesece) pred javno prireditvijo.

VELJAVNOST POGODBE

Redna veljavnost

33. Predmetna pogodba velja za določen čas (določeno obdobje) 5 (pet) let, šteto od prvega dneva v naslednjem koledarskem mesecu po koledarskem mesecu, v katerem bo ta pogodba začela veljati, dalje.



34. Predmetna pogodba začne veljati in s tem učinkovati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in s podpisom primopredajnega zapisnika.

35. Nobena pogodbeni stran nima pravice brez krivdnega razloga druge strani odstopiti od pogodbe pred potekom pogodbenega roka pet let. V primeru, da bi najemnik odstopil od pogodbe predčasno ali da bi odstopil iz krivdnega razloga, ima najemodajalec pravico terjati poleg zapadlih in neplačanih najemnin, stropškov in morebitne škode tudi izpolnitveni interes, ki predstavlja znesek do izteka najemnega razmerja preostalih mesečnih najemnin, ki takoj zapadejo v plačilo.

36. Če najemnik zapade v zamudo s plačilom najemnine tako, da najemnina ni plačana niti po preteku 30 dnevne zamude ali če ne plača zapadlih obresti ter stroškov niti v 30 dneh po vročitvi pisnega opomina, se šteje, da je ta najemna pogodba razdrta. Najemodajalec lahko pogodbo vzdrži v veljavi, če to dejstvo v naknadnem roku 15 dni izjavi v pisni obliki. Pogodbeni stranki se sporazumeta, da se pogodba šteje za sporazumno razvezano v primeru prenehanja najemnika zaradi likvidacije ali stečaja.

37. V primeru razdrta pogodbe mora najemnik v 8 dneh iz poslovnih prostorov izprazniti svojo opremo in druge stvari.

V primeru, da najemnik ne izprazni poslovnih prostorov tudi po poteku 15 dni, ko bi moral nepremičnino izprazniti, izgubi posestno pravico na poslovnih prostorih.

Z dnem prenehanja posestne pravice lahko najemodajalec vstopi v poslovne prostore, komisijsko ugotovi stanje ter popiše vse najdeno blago, opremo in stvari najemnika. Nepremičnino na stroške najemnika izprazni in uskladišči, najemnika pa o tem pisno obvesti.

38. Najemodajalec lahko vsak čas odstopi od pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnih prostorov, ne glede na pogodbeni ali zakonska določila o trajanju najemnega razmerja v naslednjih primerih;

- če najemnik tudi po najemodajalčevem opominu uporablja nepremičnino v nasprotju s to pogodbo, ali jo uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da na se na nepremičnini dela občutnejša škoda,
- da je najemnik v zamudi s plačilom najemnine dva meseca zapored ali dva meseca v zadnjem letu,
- da daje prostor v podnajem brez izrecnega soglasja najemodajalca,
- da posega na nepremičnino brez soglasja najemodajalca,
- če najemodajalec iz vzroka za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov v katerih je opravljal svojo dejavnost in zato poslovne proste sam potrebuje.

39. V zgoraj naštetih primerih sme poleg tega, da najemodajalec odstopi od pogodbe tudi nemudoma prevzeti brez izrecnega soglasja najemnika nepremičnino v svojo posest, premičnine najemnika, ki se nahajajo v najem vzeti nepremičnini pa prevzeti v zastavo in se z njimi poplačati skladno z določilom 167. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13) do višine terjatve s pripadajočimi stroški, ki jo ima do najemnika.

40. Najemodajalec mora pred pisno odpovedjo najemne pogodbe pisno opozoriti najemnika, ki krši najemno pogodbo, z navedbo kršitev in načina odprave kršitve, pri čemer ne sme biti rok za odpravo kršitev krajši od 15 dni. Za isto kršitev, ki predstavlja odpovedni razlog, opomni najemodajalec le enkrat, razen če je med dvema zaporednima kršitvama preteklo več kot eno leto. Pogodba o najemu nepremičnine se odpoveduje sodno. V odpovedi mora biti navedeno, do katerega dne mora najemnik izprazniti nepremičnino in jo izročiti odpovedovalcu oziroma, do katerega dne jih je najemodajalec dolžan prevzeti.



41. Ob izročitvi izpraznjenih poslovnih prostorov se sestavi poseben zapisnik o njihovem stanju.

Pravice najemodajalca po prenehanju veljavnosti pogodbe

42. Najkasneje v roku 30 dni po prenehanju veljavnosti te pogodbe je dolžan najemnik vrniti (izročiti) poslovne prostore v posest najemodajalca, v stanju v kakršnem jo je sprejel, eventualno poslabšanem ali izboljšanem izključno v posledici skrbne rabe v skladu s to pogodbo in izpraznjene vseh svojih oseb in stvari.
43. Najemnik je dolžan vrniti poslovne prostore v posest najemodajalca tako, da z najemodajalcem podpiše zapisnik o vrnitvi nepremičnine in obenem najemodajalcu izroči (vrne) tudi vse ključe. V zapisniku o vrnitvi nepremičnine pogodbeni stranki ugotovita stanje nepremičnine na dan prenehanja veljavnosti pogodbe.
44. V primeru, če najemnik ne bi podpisal z najemodajalcem zapisnika o vrnitvi nepremičnine ali ne bi najemodajalcu izročil (vrnil) vseh ključev, sme najemodajalec 30. dan po prenehanju veljavnosti te pogodbe prevzeti nepremičnino v svojo posest tako, da sam sestavi zapisnik o vrnitvi nepremičnine, katerega namesto najemnika podpišejo tri zapisniške priče in da sam zamenja najemnikove ključavnice na poslovnih prostorih.
45. S tem se šteje, da je prostor prevzel nazaj v svojo posest. Vse stvari, katere bi ob takšnem prevzemu v posest našel na nepremičnini in ki ne bi bile last najemodajalca, je dolžan najemodajalec hraniti še 1 mesec od dneva takšnega prevzema v posest, nakar (če jih ne bi prevzel v posest najemnik) jih sme najemodajalec oddati v hrambo komurkoli tretjemu po lastni izbiri, če je najemnik pripravljen temu tretjemu vnaprej plačati stroške te hrambe. Če pa najemnik ne bi bil pripravljen vnaprej plačati stroškov te hrambe izbranemu tretjemu, niti prevzeti stvari v svojo posest, pa sme najemodajalec te stvari uničiti. Tveganje uničenja in poslabšanja teh stvari, tako v času, ko bi jih imel v posesti najemodajalec in v času njihove hrambe s strani tretjega, vseskozi trpi izključno najemnik.
46. Najemnik se v zvezi s prevzemom prostora v posest v smislu po prejšnji točki te pogodbe, odpoveduje vsem svojim zahtevkom zoper najemodajalca kakorkoli v zvezi s tem prevzemom prostora v posest, vključno zahtevkom zaradi motenja posesti in/ali zaradi poškodovanja njegovih (najemnikovih) stvari.

Veljavno pravo in sodna pristojnost

47. Za vsa razmerja med pogodbenima strankama iz naslova in/ali v zvezi s to pogodbo, velja izključno pravo Republike Slovenije.
48. Za vse kar ta pogodba ne določa oziroma ne dopušča drugače, veljajo neposredno veljavni predpisi. Veljavni predpisi v smislu po tej pogodbi predstavljajo veljavne predpise Republike Slovenije, z vsemi spremembami in dopolnitvami oziroma kot so vsakokrat veljavni tekom veljavnosti (trajanja) te pogodbe.
49. V primeru, če bi bilo katerokoli določilo te pogodbe nično oziroma neveljavno neposredno po veljavnih predpisih, sta pogodbeni stranki sporazumni, da se bo to določilo štelo za nezapisano in da bosta to določilo ustrezno nadomestili (s sklenitvijo dopolnitve k tej pogodbi in/ali kakorkoli drugače) tako, da bo ustrezno dosežen namen glede vsebine tega posameznega določila in njun pogodbeni namen po tej pogodbi.



50. Pogodbeni stranki bosta katerakoli nesoglasja v zvezi s to pogodbo reševali sporazumno in izvensodno, če pa to ne bi bilo mogoče, pa je za sodno odločanje krajevno pristojno stvarno pristojno sodišče v Kopru.

Obveščanje

51. Pogodbena stranka je dolžna nemudoma pisno obvestiti drugo pogodbeno stranko o katerikoli spremembi kateregakoli podatka na svoji strani, ki izhaja iz te pogodbe (naslov oziroma sedež, kontaktna oseba, zakoniti zastopnik,...), drugače se v razmerju do druge pogodbene stranke šteje, kot da podatki (oziroma posamezni podatek) niso spremenjeni in vse morebitne negativne posledice tega dejstva trpi pogodbeni stranka, ki ni izpolnila te svoje obveznosti obveščanja druge pogodbene stranke, skladno s to točko.

Sestavljaavec pogodbe in razlaga

52. Šteje se, da sta to pogodbo oziroma njeno besedilo pripravili in predlagali obe pogodbeni stranki skupno, sporazumno in dogovorno in se tako šteje, da sta obe pogodbeni stranki sestavljanki te pogodbe oziroma njenega besedila.
53. Ta pogodba in pogodbeni namen pogodbenih strank po tej pogodbi, se razlaga tudi ob upoštevanju vsebine Javnega razpisa.

Naslovi

54. Ta pogodba predstavlja vsebinsko enotno in celovito pogodbeno listino. Naslovi posameznih delov (poglavij) in točk te pogodbe so namenjeni izključno večji preglednosti vsebine pogodbe in ne pomenijo nobenega omejevanja vsebine in veljavnosti posameznega dela (poglavja) in/ali posamezne točke te pogodbe znotraj enotne in celovite pogodbene vsebine po tej pogodbi.

Priloge

55. Priloge so sestavni del te pogodbe in veljajo kot neločljivi sestavni del te pogodbe.

Protikorupcijska klavzula

56. Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, naročniku, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:
- pridobitev posla ali
 - za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
 - za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
 - za drugo ravnanje ali opustitev je naročniku, organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku naročnika, organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku;

je nična.



Spremembe in dopolnitve

57. Katerekoli spremembe oziroma dopolnitve te pogodbe bodo veljavne le, če jih bosta pogodbeni stranki sklenili v enaki obliki, kot je sklenjena pogodba.

V kolikor ima najemnik prijavljen sedež podjetja oziroma poslovni naslov na nepremičnini katero ima v najemu se zavezuje, da bo v roku 30 dni od vrnitve nepremičnine najemodajalcu v posest poskrbel, da se odjavi iz poslovnega registra ter ostalih evidenc, poslovnega imenika, poslovnih asistentov (npr. bizi.si) ter spletnih portalov iz katerih je razvidno, da najemnik posluje na tem naslovu.

Skrbnik pogodbe

58. Pogodbeni stranki se dogovorita, da sta za izvajanje te pogodbe odgovorna (skrbnika pogodbe):

- s strani najemodajalca _____, _____ l v Javnem zavodu za šport Mestne občine Koper, tel. št. +386 _____, e-naslov: _____
- strani najemojemalca _____, tel. št. +386 _____, e-naslov: _____

Sklenitev pogodbe

59. Predmetna pogodba je sklenjena, ko jo pooblaščen zastopnika obeh pogodbenih strank podpišeta pred notarjem v obliki notarskega zapisa v skladu z veljavnimi predpisi.
60. Vsak od podpisnikov te pogodbe na strani posamezne pogodbene stranke, s podpisom te pogodbe tudi izrecno potrjuje (zagotavlja), da je neomejeno pooblaščen za podpis (sklenitev) te pogodbe in za prevzem vseh pravnih posledic tega podpisa (sklenitve) pogodbe v imeni in za račun tiste pogodbene stranke, v imenu in za račun katere to pogodbo podpisuje (sklepa).
61. Vsaka pogodbena stranka prejme toliko odpravkov notarskega zapisa te pogodbe, kot to izhaja iz ustrezne notarske evidence.

Številka: ____/2019-2

Podpisano v Kopru, dne _____.____.2019

NAJEMODAJALEC:

NAJEMNIK:

JAVNI ZAVOD ZA ŠPORT
MESTNE OBČINE KOPER

Duško Madžarović
v.d. direktorja