**KRAJEVNA SKUPNOST KOPER - SEMEDELA
Jurčičeva ulica 2
6000 Koper**

**Davčna številka: 5518888**

**Matična številka: 5028531000**

Mestna občina Koper, Verdijeva 10, 6000 Koper, v skladu s Statutom Mestne občine Koper zanjo KS Koper – Semedela, skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Ur.l. RS, št. 11/18), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16), Zakonom o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur. 1. RS, 14/07, 34/88, 32/2000, 102/2002) Obligacijskim zakonikom (Ur. list RS, št. 38/01 in spremembe) ter sklepi in predlogi Sveta oz. predsednika KS Koper-Semedela, objavlja

**JAVNI RAZPIS** **Z ZBIRANJEM PISNIH PONUDB**

**ZA ODDAJO V NAJEM**

**GOSTINSKEGA LOKALA BAR MANDRAČ**

Predmet najema so poslovni prostori gostinskega lokala Bar Mandrač na Jurčičevi 2, 6000 Koper, ki se nahaja v pritličju stavbe št. 244,na parceli št. 387/46, k.o. 2606 Semedela, v približni izmeri 124,00 m², ki v naravi predstavlja gostinski prostor z zunanjo letno teraso, skladišče za gostinsko blago in sanitarije.

Izklicna višina mesečne najemnine gostinskega lokala znaša 900,00 EUR. K ceni se ne obračunava DDV skladno z ZDDV-1, razen če pride do spremembe zakona.

Energetska izkaznica objekta ima številko 2015-98-80-14457 in je bila izdana dne 25.3.2015.

Gostinski lokal se oddaja v najem v stanju, v kakršnem je, z možnostjo investiranja izbranega ponudnika vanj skladno z določbami iz razpisnih pogojev. Soglasje za morebitno prenovo predmetnega poslovnega prostora bo izdala KS Koper – Semedela oz. bo to vključeno v samo pogodbo o najemu. Stroške urejanja dokumentacije glede investicije vanj plača izbrani najemnik. Na podlagi  navedenega ima izbrani ponudnik za čas najema do največ 6 mesecev in ko prenovitvena oziroma investicijska dela trajajo, pravico uveljavljati 30% znižanje najemnine po citiranem sklepu.

Ponudnik mora imeti poravnane vse obveznosti iz naslova morebitnega najemnega razmerja kateregakoli poslovnega prostora v lasti Mestne občine Koper in nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča ter mora imeti poravnane davke in prispevke.

**ODDAJA PONUDB**

Razpisno dokumentacijo za prijavo na razpis lahko dobite v času trajanja razpisa, in sicer vsako sredo od 16. do 18. ure v KS Koper – Semedela (I. nadstropje) in vsak dan po predhodnem dogovoru s predsednikom KS Koper – Semedela, sicer pa je dokumentacija objavljena na spletni strani MOK.

Ponudniki so dolžni predložiti ponudbe  z vso zahtevano razpisno dokumentacijo, obrazci , prilogami in potrdilom o plačani varščini za resnost ponudbe, v zaprti ovojnici z oznako: »NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAJEM GOSTINSKEGA LOKALA«

na naslov: KRAJEVNA SKUPNOST KOPER – SEMEDELA, Jurčičeva Ulica 2, 6000 Koper,

najkasneje do zaključka javnega razpisa do 18.01.2019 do točno 17h.

Na ovojnici mora biti na hrbtni strani naveden naziv in naslov ponudnika. Ponudbe lahko ponudniki v roku za oddajo ponudb oddajo po pošti ali osebno v času uradnih ur (vsako sredo od 16. do 18. ure) v sprejemnih prostorih pisarno KS Koper – Semedela (I. nadstropje nad gostinskim lokalom).

*Posebno opozorilo o oddaji ponudbe s priporočeno pošiljko*:

Ponudba, poslana priporočeno preko pošte ali organizacije, pooblaščene za oddajo priporočenih pošiljk (npr. na Petrolovi bencinski črpalki), se šteje za oddano in izročeno, če je oddana najkasneje do dne 17.01.2019 do 23.59.

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

**IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA**

Odprtje ponudb bo izvedel Svet KS predvidoma 21.01.2019. Sklep o izbiri najugodnejšega ponudnika v imenu Sveta KS, ki odloča kot kolegijski organ, izda predsednik KS najkasneje v roku 5 dni od odprtja ponudb. Zoper ta sklep ni pritožbe.

O odločitvi KS glede predloženih ponudb bo predsednik KS obvestil vsakega od ponudnikov.

Interesenti se lahko seznanijo s podrobnejšimi pogoji in drugimi pomembnimi podatki o gostinskem lokalu vse do izteka roka za oddajo ponudbe na KS Koper – Semedela, osebno pri predsedniku KS (Marko Štrkalj), preko e-maila: ks.semedela@siol.net  ali po tel. GSM 031-742-284. Ogled prostorov je možen na podlagi predhodnega dogovora.

**Mestna občina Koper, zanjo:**

**KRAJEVNA SKUPNOST KOPER – SEMEDELA**

**Predsednik Sveta: Marko Štrkalj l.r.**

**KRAJEVNA SKUPNOST KOPER - SEMEDELA
Jurčičeva ulica 2
6000 Koper**

**Davčna številka: 5518888**

**Matična številka: 5028531000**

**RAZPISNA DOKUMENTACIJA**

**ZA JAVNI RAZPIS Z ZBIRANJEM PISNIH PONUDB ZA ODDAJO V NAJEM**

**GOSTINSKEGA LOKALA BAR MANDRAČ**

**VSEBINA:**

**1. VABILO K ODDAJI PONUDBE**

**2. NAVODILA PONUDNIKOM ZA IZDELAVO PONUDB**

**3. IZROČITEV PONUDBE, VARŠČINA IN ODLOČANJE SVETA KS**

**4. OBVEZNA VSEBINA PONUDBE**

**5. OSNOVNI KRITERIJI, KI SE UPOŠTEVAJO PRI IZBIRI NAJEMNIKA GOSTINSKEGA LOKALA**

**6. POGOJI KS KOPER – SEMEDELA KOT NAJEMODAJALCA**

**7. PRILOGE:**

* **IZJAVA O STRINJANJU PONUDNIKA Z RAZPISNIMI POGOJI**
* **PONUDBA Z REFERENCAMI PONUDNIKA**
* **TERMINSKI IN VSEBINSKI PLAN INVESTICIJE** (izpolni le ponudnik, ki namerava oz. bo z lastnimi investicijskimi sredstvi gostinski lokal usposobil za obratovanje oziroma izvedel dovoljene izboljšave)
* **OSNUTEK POGODBE O NAJEMU GOSTINSKEGA LOKALA**
* **DRUGE PRILOGE**

**1. VABILO K ODDAJI PONUDBE**

Na podlagi sklepa Sveta KS Koper – Semedela kot pooblaščenega javnega upravljalca gostinskega lokala zbiramo pisne ponudbe za pridobitev najemnika gostinskega lokala Bar Mandrač na Jurčičevi 2, 6000 Koper, ki se nahaja v pritličju stavbe št. 244,na parceli št. 387/46, k.o. 2606 Semedela, v približni izmeri 124,00 m², ki v naravi predstavlja gostinski prostor z zunanjo letno teraso, skladišče za gostinsko blago in sanitarije. Predmetni gostinski lokal je v najemu pri dosedanjem najemniku do najkasneje dne 1.2.2019.

Z javnim razpisom za oddajo predmetnega gostinskega lokala v najem, ki je bil objavljen, na oglasnih deskah KS Koper - Semedela in portalu MO Koper vabimo ustrezne ponudnike, da oddajo svoje ponudbe za pridobitev tega lokala v najem. V razpisu so navedeni prostori, za katere se bo sklepalo novo najemno razmerje, izhodiščna višina mesečne najemnine, dejavnost, ki se v prostoru lahko opravlja, v kakšnem stanju je gostinski lokal, ali mora ponudnik v usposobitev tega poslovnega prostora vložiti lastna sredstva idr. V primerih, ko se najemodajalec in najemnik dogovorita, da je v prostoru potrebno izvesti investicijska vlaganja, se k pogodbi o najemu gostinskega lokala praviloma sklepa dodatek, s katerim se uredi tudi medsebojna razmerja zaradi investicijskih vlaganj. V takih primerih ponudnik navede način povračila vlaganj, ki je zanj najprimernejši (pobot najemnine, plačevanje pogodbene najemnine do izteka amortizacije ipd.). Neamortizirana investicijska vlaganja se najemniku ne povrnejo pred iztekom petletnega najemnega razmerja, če s pogodbo ali aneksom k pogodbi ni drugače dogovorjeno. Amortizacijska doba za sredstva vložena v gradbena dela, ki ohranjajo ali povečujejo vrednost gostinskega lokala in v konstruktivne posege znaša 20 let (5%-na letna amortizacijska stopanja), za finalna gradbena dela, za obrtniška in instalacijska dela znaša amortizacijska doba 10 let (10%-na letna amortizacijska stopnja), za vgrajeno opremo znaša amortizacijska doba 5 let. Investicijska sredstva se do povračila revalorizirajo z indeksi podražitev za stanovanjsko izgradnjo po Metodologiji GZS -IGM.

**2. NAVODILA PONUDNIKOM ZA IZDELAVO PONUDB**

Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem jeziku. Ponudnik mora oddati ponudbo na originalnih obrazcih naročnika.

**PREDPISI**

Pri oddaji gostinskega lokala v najem se bodo uporabljala določila: Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur. 1. RS, 14/07, 34/88 in RS 32/2000) ter odločbo o razveljavitvi Zakona o dopolnitvah zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur.1. RS, št. 102/2002), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Ur.l. RS, št. 11/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16), Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradne objave št. 6/2003 in 7/2003), Obligacijskega zakonika (Ur.l. RS 381/2001 in spremembe) in ostalih veljavnih predpisov Republike Slovenije ter sklepov Sveta oz. predsednika KS.

**POJASNILA PONUDNIKOM**

Interesenti se lahko seznanijo s podrobnejšimi pogoji in drugimi pomembnimi podatki o gostinskem lokalu vse do izteka roka za oddajo ponudbe na KS Koper – Semedela, osebno pri predsedniku KS (Marko Štrkalj), preko e-maila: ks.semedela@siol.net  ali po tel. GSM 031-742-284. Ogled prostorov je možen na podlagi predhodnega dogovora.

**SPLOŠNO O PONUDBI**

Razpisno dokumentacijo natančno preberite in izpolnite vse zahtevane podatke. K ponudbi predložite

tudi vse zahtevane priloge (vključno z dokazilom o plačilu varščine). Upoštevalo se bo le popolne ponudbe, to pomeni, da so izpolnjeni in potrjeni vsi razpisni pogoj ter priložene vse zahtevane listine, sicer bo Svet KS tako vlogo obravnaval kot nepopolno in jo bo izločila iz nadaljnje obravnave.

**3. IZROČITEV PONUDBE, VARŠČINA IN ODLOČANJE SVETA KS**

Razpisno dokumentacijo za prijavo na razpis lahko dobite v času trajanja razpisa, in sicer vsako sredo od 16. do 18. ure v KS Koper – Semedela (I. nadstropje) in vsak dan po predhodnem dogovoru s predsednikom KS Koper – Semedela, sicer pa je dokumentacija objavljena na spletni strani MOK.

Popolna ponudba z vso potrebno dokumentacijo, vključno z dokazilom o vplačilu varščine (za resnost ponudbe), ki mora biti izdelana na k temu razpisu priloženi dokumentaciji, z vsemi potrebnimi prilogami, z oznako na kuverti »NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAJEM GOSTINSKEGA LOKALA« in naslovom ponudnika na hrbtni strani kuverte, mora prispeti v zaprti in označeni kuverti, najkasneje do zaključka javnega razpisa do 18.01.2019 do točno 17h na naslov:

**KRAJEVNA SKUPNOST KOPER - SEMEDELA
Jurčičeva ulica 2
6000 Koper**

in sicer mora biti poslana po pošti ali oddana osebno v času uradnih ur (vsako sredo od 16. do 18. ure) v sprejemnih prostorih pisarno KS Koper – Semedela (I. nadstropje nad gostinskim lokalom).

*Posebno opozorilo o oddaji ponudbe s priporočeno pošiljko*:

Ponudba, poslana priporočeno preko pošte ali organizacije, pooblaščene za oddajo priporočenih pošiljk (npr. na Petrolovi bencinski črpalki), se šteje za oddano in izročeno, če je oddana najkasneje do dne 17.01.2019 do 23.59.

**3.1. VARŠČINA**

Za zagotovitev resnosti ponudbe in za primer nastanka okoliščin nenadnih stroškov ali škode, ki nastane KS Koper – Semedela zaradi razlogov, ki so na strani ponudnika, mora slednji vplačati do dne 18.01.2019 varščino na podračun proračuna pri Upravi RS za javna plačila za Krajevno skupnost Koper - Semedela TRR št. **SI56 0125 0645 0808 709**, odprt pri banki BANKA SLOVENIJE LJUBLJANA v višini dveh ponujenih mesečnih najemnin.

Dokazilo o vplačilu varščine je izpisek potrdila o bančni transakciji ali drugo potrdilo organizacije za plačilni promet, preko katere je bilo plačilo izvedeno.

V primeru, da ponudnik ni izbran, se mu varščina vrne najkasneje 8. delovni dan po izbiri drugega ponudnika.

Izbranemu ponudniku se vplačana varščina poračuna skladno z določbami pogodbe o najemu gostinskega lokala.

**3.2 ODLOČANJE SVETA KS**

Svet KS bo obravnaval le pravočasne in pravilno označene ponudbe. Ponudbe, ki bi prispele po poteku roka za oddajo ponudb, ne bodo upoštevane in bodo neodprte vrnjene pošiljatelju.

Odprtje ponudb bo izvedel Svet KS predvidoma 21.01.2019. O odločitvi KS glede predloženih ponudb bo predsednik KS obvestil vsakega od ponudnikov.

Svet KS si pridržuje pravico, da po pregledu ponudb ne sklenemo pogodbe z nobenim od ponudnikov.

Svet KS je kolegijski organ, sestavljen iz 13 članov, ki odločajo skladno s svojimi notranjimi statutarnimi pravili.

V kolikor je kateri od članov Sveta KS povezan s ponudnikom v smislu 7. odstavka 51. člena ZSPDSLS-1, se mora izločiti iz odločanja o ponudbah ponudnikov.

Najugodnejši ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po 7. odstavku 51. člena ZSPDSLS-1. To lahko stori tudi na zapisnik pri KS Koper – Semedela.

**4. OBVEZNA VSEBINA PONUDBE**

**Dokumenti, ki jih mora po spodnjem vrstnem redu vsebovati veljavna in popolna ponudba:**

4.1. Originalna razpisna dokumentacija, podpisana s strani ponudnika ali njegovega zakonitega zastopnika

4.2. Izpolnjeni in potrjeni obrazci, del tega razpisa:

* **IZJAVA O STRINJANJU PONUDNIKA Z RAZPISNIMI POGOJI** (1. del obrazca)
* **PONUDBA Z REFERENCAMI PONUDNIKA** (2. del obrazca)
* **TERMINSKI IN VSEBINSKI PLAN INVESTICIJE** (izpolni le ponudnik, ki namerava oz. bo z lastnimi investicijskimi sredstvi gostinski lokal usposobil za obratovanje oziroma izvedel dovoljene izboljšave)
* **OSNUTEK POGODBE O NAJEMU GOSTINSKEGA LOKALA**
* **Druge obvezne priloge:**
* Pisno dokazilo o finančnem stanju za obseg investicijskih vlaganjih: poslovno poročilo ponudnika za obdobje zadnjih 2 let ali bančni izpisek stanja na računu podjetja ali fizične osebe (npr. nosilca s.p. ali imetnika pretežnega ali edinega deleža v družbi ali druge odgovorne osebe ponudnika), iz katerega izhaja finančna sposobnost za izvedbo predvidene in dovoljene investicije (če ponudnik namerava investirati v gostinski lokal)
* potrdilo o poravnanih davkih in prispevkih, potrjeno s strani Furs (v primeru, če najkasneje do izteka roka za oddajo ponudbe, kot določa točka 3 tega razpisa, ponudnik zaradi opravičenih razlogov ne bo mogel predložiti tega potrdila, lahko v oddani ponudbi ali kako drugače pisno obrazloži razloge za nepridobitev potrdila in predlaga podaljšanje roka za naknadno predložitev potrdila do najkasneje 23.01.2019)

**5. OSNOVNI KRITERIJI, KI SE UPOŠTEVAJO PRI IZBIRI NAJEMNIKA GOSTINSKEGA LOKALA**

Pri dodelitvi gostinskega lokala oz. izbiri najugodnejšega ponudnika Svet KS upošteva naslednje kriterije:

* izpolnjevanje vseh formalnih razpisnih pogojev,
* ocena primernosti ponujene dejavnosti, ki jo ponudnik predlaga glede na stanje gostinskega lokala,
* reference, preteklo poslovanje in ugled ponudnika, zlasti na področju gostinstva,
* uvajanje novih vsebin v okviru gostinske dejavnosti,
* dvig kvalitete gostinskega lokala z morebitnimi investicijami,
* ponujena višina najemnine za gostinski lokal, ki ne sme biti nižja od izklicne; najvišja ponujena višina najemnine ni nujno najugodnejša oz. nujni izključevalni kriterij,
* usposobljenost ponudnika za realizacijo plana,
* druge prednosti in ugodnosti, ki jih nudi ponudnik.

Pri določitvi najugodnejšega ponudnika in zlasti v primeru dvoumnosti ali nenatančne določitve kriterijev Svet KS smiselno uporablja določbe Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem.

Če Svet KS med ponudniki ne bo mogel izbrati najemnika, lahko izvede licitacijo oz. si pridržuje pravico, da ponovi objavo javnega razpisa.

**6. POGOJI KS KOPER – SEMEDELA KOT NAJEMODAJALCA**

Gostinski lokal se daje v najem v stanju, v kakršnem je in za dejavnost, ki je navedena v razpisu. V primeru, da bo najemnik ta gostinski prostor preuredil ali ga adaptiral, mora pridobiti pisno soglasje najemodajalca in skleniti dodatek k najemni pogodbi.

Predmetne poslovne površine se ne smejo uporabljati za dejavnosti, ki presegajo s predpisi dovoljene emisije za bivalno okolje, proizvodne dejavnosti, samostojna skladišča za tretje osebe, ki niso vezana na predmetno gostinsko dejavnosti, dejavnosti, ki zahtevajo odvoz in dovoz blaga s tovornimi vozili v nasprotju z določili odloka o posebnih prometnih površinah kraja in dejavnosti, ki so vezane na potrebo po novih parkirnih mestih.

Izklicna najemnina je najmanj 900,00 EUR mesečno in ne vključuje morebitnega davka na dodano vrednost, dela stroškov morebitne sklenitve najemne pogodbe v obliki notarskega zapisa, obratovalnih stroškov za lokal (elektrika, voda, ogrevanje, čiščenje, odvoz smeti … ) ali podobnih stroškov glede souporabe skupnih delov in naprav gostinskega lokala, ki jih posebej določi najemodajalec, komunalne storitve, ki se plačujejo neposredno komunalnim organizacijam ter nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Mesečna najemnina se usklajuje s povprečnim indeksom podražitev za stanovanjsko izgradnjo, ki ga mesečno objavlja GZS - Združenje za gradbeništvo in IGM.

Ponudnik mora imeti poravnane vse obveznosti iz naslova morebitnega najemnega razmerja kateregakoli poslovnega prostora v lasti Mestne občine Koper in nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Sklep o izbiri najugodnejšega ponudnika v imenu Sveta, ki odloča kot kolegijski organ, izda predsednik KS najkasneje v roku 5 dni od odprtja ponudb. Zoper ta sklep ni pritožbe. Ponudniki lahko uveljavljajo svoje pravice pri pristojnem sodišču ali drugem z zakonom določenem organu.

Predsednik Sveta KS lahko posameznega ponudnika povabi pred Svet KS, da se bodisi natančneje izreče o določenih vprašanjih, vezanih na razpisne pogoje in dano ponudbo ali da obširneje predstavi točke, ki jih podal v svoji Ponudbi ter prilogah k le tej. Ponudnik lahko na sestanku s Svetom KS oziroma kadarkoli do izbire KS o najugodnejšem ponudniku ponudi višjo mesečno najemnino glede na zapisano v ponudbi. Neodzivnost ponudnika je lahko razlog, da se Svet vzdrži ocene ponudnika glede izpolnjevanja merila iz prejšnje točke, o katerem je bil povabljen podati dodatno pojasnilo.

Na podlagi poziva predsednika KS mora izbrani ponudnik v roku 5 dni skleniti najemno pogodbo, sicer se šteje, da je od ponudbe odstopil in KS si zadrži vplačano varščino.

V primeru prenehanja pogodbe lahko najemodajalec vplačano varščino v višini dveh mesečnih najemnin poračuna z neporavnanimi obveznostmi najemnika iz naslova neplačanih najemnin ali obratovalnih stroškov ali z morebitno škodo, ki jo je povzročil.

Pogodba o najemu gostinskega lokala se sklene v obliki notarskega zapisa, če se tako strinjata obe pogodbeni stranki. Najemno razmerje velja od sklenitve s podpisom strank dalje.

Najemnik je dolžan pričeti z obratovanjem v gostinskem lokalu najkasneje v roku 30 dni od sklenitve pogodbe o najemu, kar pa se lahko podaljša s soglasjem najemodajalca, zlasti če gre za izvajanje predhodnih dovoljenih investicij. V primeru, da najemnik ne pridobi soglasja za investicije, pa jih kljub temu izvaja, ali ne pridobi soglasja za podaljšanje pogodbeno dogovorjenega roka, lahko najemodajalec odstopi od najemne pogodbe. Za najete poslovne prostore, v katere mora najemnik vložiti lastna investicijska sredstva se pričetek obratovanja v gostinskem lokalu določi s terminskim planom in dodatkom k najemni pogodbi. V primeru, da najemnik ne pridobi soglasja za podaljšanje roka, lahko najemodajalec odstopi od najemne pogodbe in predmetni poslovni prostor ponovno odda v najem.

Izbrani ponudnik, ki je pridobil v najem gostinski lokal, za katerega bo zagotovil za usposobitev oz. prenovo lastna investicijska sredstva, mora izpolniti terminski plan usposobitve gostinskega lokala, kar je sestavni del ponudbe ponudnika, ter predložiti dokazila o finančni sposobnosti ali razpoložljivih denarnih ali drugih investicijskih sredstvih za investicijo v gostinski lokal. Izvajanje investicijskih del bo potekalo po postopkih, dogovorjenih z dodatkom k pogodbi, in v skladu s projektom, ki je odobren s strani KS kot najemodajalca.

V primeru, če bo izbrani ponudnik v usposobitev gostinskega lokala vlagal lastna investicijska sredstva, lahko do pričetka obratovanja v gostinskem lokalu plačuje le 30% najemnine, če pridobi za to pisno soglasje najemodajalca, vendar te ugodnosti ne more koristiti za več kot 6 mesecev.

Najemnina se prične obračunavati od sklenitve najemne pogodbe dalje. Na osnovi sklenjene pogodbe o najemu gostinskega lokal se lahko v primerih, ko mora najemnik za usposobitev gostinskega lokala zagotoviti lastna investicijska sredstva, v roku 30 dni od podpisa pogodbe sklene dodatek k pogodbi.

Če najemnik v gostinskem lokalu ne bo pričel izvajati pogodbeno dogovorjeno dejavnost v roku, določenem s terminskim planom in določbami pogodbe, mora pridobiti pisno soglasje najemodajalca o podaljšanju roka, sicer bo odstopil od pogodbe o najemu ter prostor izročil praznega stvari in oseb.

Vložena in s strani KS odobrena investicijska sredstva, vključno s stroški projektne dokumentacije, se amortizirajo, če z javnim razpisom ali pogodbo ni določeno drugače. Pogodbeni stranki se lahko kadarkoli dogovorita, da se vložena investicijska sredstva najemnika, ki so obveznost najemodajalca pobotajo z najemnino, izhajajoč iz obsega investicijskih vlaganj, ki povečajo gradbeno vrednost predmetnega poslovnega prostora in jo ugotovi sodni cenilec.

V primeru, da je za primer prenove gostinskega lokala potrebno izpeljati postopek pridobitve novega uporabnega dovoljenja ali izpisa iz katastra zgradb, ga bo najemnik uredil skupaj z najemodajalcem. Stroške, vezane na pridobitev uporabnega dovoljenja ali izpisa iz katastra zgradb, krije najemodajalec.

Ponudnik prevzema odgovornost zavarovanje svoje ali najemodajalčeve opreme v gostinskem lokalu.

Ponudnik ne more zahtevati povračila plačanih stroškov za sestavo razpisne dokumentacije.

Datum: 21.12.2019 **KRAJEVNA SKUPNOST KOPER – SEMEDELA**

 **Predsednik Sveta: Marko Štrkalj**

 (žig in podpis pooblaščene osebe)

**IZJAVA O STRINJANJU PONUDNIKA Z RAZPISNIMI POGOJI**

**PONUDNIK:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (naziv podjetja ali ime, priimek)

Naslov oz. sedež ponudnika: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-

Kontaktni podatki : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Tel.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (e-mail)

številka TRR: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ odprt pri banki \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

davčna številka: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ matična številka (EMŠO): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**se strinjam-o in sprejemam-o vse pogoje razpisa in razpisne dokumentacije - javni razpis z zbiranjem pisnih ponudb za oddajo v najem gostinskega lokala bar Mandrač**

in dajem

**PONUDBO**

za najem gostinskega lokala Bar Mandrač na Jurčičevi 2, 6000 Koper, ki se nahaja v pritličju stavbe št. 244,na parceli št. 387/46, k.o. 2606 Semedela, v približni izmeri 124,00 m², ki v naravi predstavlja gostinski prostor z zunanjo letno teraso, skladišče za gostinsko blago in sanitarije ter:

1. Ponujam-o izklicna ceno mesečne najemnine v višini \_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR (brez DDV).

2. V gostinskem lokalu se bo izvajala naslednja gostinska dejavnost: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. s posebnim ali dodatnim programom :

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4. V gostinski lokal bi investirali v roku \_\_\_\_\_ dni od prevzema , skladno s priloženim terminskim planom (obkroži): DA NE

5. V gostinskem lokalu bom-o pričeli z obratovanjem v roku \_\_\_\_\_\_ dni po prevzemu usposobljenega prostora.

6. Dosedanje reference ponudnika (npr. dosedanje dejavnosti, poslovni uspehi, izvedeni dogodki):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7. Zakoniti zastopnik ponudnika (ime in priimek): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

 (podpis in žig)

**TERMINSKI IN VSEBINSKI PLAN INVESTICIJE**

(izpolni le ponudnik, ki namerava oz. bo z lastnimi investicijskimi sredstvi gostinski lokal usposobil za obratovanje oziroma izvedel dovoljene izboljšave)

Za usposobitev gostinskega lokala nameravam izvesti naslednja investicijska ali gradbeno-obrtniška dela:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ROK IZVEDBE DEL:

Pod zap. št. 1. : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Pod zap. št. 2.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Pod zap. št. 3.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Za izvedbo teh del predvidevam-o, daje potrebno zagotoviti : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR, ki jih bom-o financirali na način:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Potrebno priložiti pisno dokazilo o finančnem stanju za obseg investicijskih vlaganjih)

V gostinskem lokalu bom pričel z dejanskim obratovanjem dne: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Uveljavljam pravico do znižane (30%) najemnine do pričetka obratovanja v gostinskem lokalu (obkroži): DA NE

S podpisom tega obrazca potrjujem, da se zavedam, da se lahko zgoraj navedena investicija izvede le ob soglasju KS KOPER – SEMEDELA in da mora biti obseg, način ter vrednost investicije v celoti pisno potrjen s strani KS KOPER – SEMEDELA, v obliki dodatka najemni pogodbi ali v ločeni pisni izjavi.

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

 PONUDNIK:

 (podpis in žig)

**Najemodajalec:**

**KRAJEVNA SKUPNOST KOPER - SEMEDELA
Jurčičeva ulica 2, 6000 Koper**

**Davčna številka: 5518888**

**Matična številka: 5028531000**

**ki jo zastopa predsednik Sveta KS Marko Štrkalj**

**in**

**Najemnik:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (naziv podjetja, ime, priimek)**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (naslov, sedež)**

**Davčna številka: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Matična številka: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Odgovorna oseba podjetja: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

skleneta na podlagi določb Zakona o poslovnih prostorih (Ur.l. RS št. 14/07 in 34/88 ter RS št. 32/2000), ), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Ur.l. RS, št. 11/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16), Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradne objave, št. 6/2003 in 7/2003), Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 381/01 in spremembe) in skladno z razpisnimi pogoji javnega razpisa z zbiranjem pisnih ponudb z dne 21.12.2019, ponudbo najemnika z dne…. ter sklepi Sveta in Predsednika Sveta z dne ……. naslednjo

**POGODBO**

**O NAJEMU GOSTINSKEGA LOKALA**

**1. člen**

Stranki kot nesporno ugotavljata, da je najemnik izbran kot najugodnejši ponudnik javnega razpisa z zbiranjem pisnih ponudb z dne 21.12.2019, objavljenega dne …….., ter uspel pridobiti v najem gostinski lokal Bar Mandrač na Jurčičevi 2, 6000 Koper, ki se nahaja v pritličju stavbe št. 244,na parceli št. 387/46, k.o. 2606 Semedela, v približni izmeri 124,00 m², ki v naravi predstavlja gostinski prostor z zunanjo letno teraso, skladišče za gostinsko blago in sanitarije. Energetska izkaznica objekta ima številko 2015-98-80-14457 in je bila izdana dne 25.3.2015.

**2. člen**

Najemodajalec daje najemniku v najem gostinski lokal, opisan v prejšnjem členu, in sicer za dobo 5 let od sklenitve te pogodbe, z možnostjo podaljšanja še za nadaljnjih 5 let, v kolikor se tako stranki dogovorita in Svet KS Koper – Semedela ne sprejme sklep, da je potrebno za novo obdobje najema ponovno izvesti razpis.

Stanje gostinskega lokala in opreme je bilo ugotovljeno skupaj z ogledom in najemnik izjavlja, da mu je stanje lokala poznano in ga jemlje v najem v stanju, kakršno je.

Najemnik oddani gostinski lokal uporablja od dne zapisniškega prevzema. Zapisnik o prevzemu gostinskega lokala je sestavni del te pogodbe.

**3. člen**

Mesečna najemnina za gostinski lokal iz 1. člena znaša ob podpisu pogodbe …... (900,00 EUR) brez davka na dodano vrednost, ki se obračuna le, kolikor to zakon zahteva.

Najemnina se zaračunava od sklenitve te pogodbe dalje.

Najemnino za gostinski lokal bo najemodajalec usklajeval z veljavnimi predpisi in sklepi pristojnih organov, ne da bi bilo potrebno strankama sklepati dodatke k pogodbi, razen če se stranki želita to vprašanje uskladiti pisno z dodatkom k pogodbi.

Najemnik plačuje najemnino na podlagi izstavljenega računa do vsakega 20. v mesecu za tekoči mesec na podračun proračuna pri Upravi RS za javna plačila za Krajevno skupnost Koper - Semedela TRR št. **0125 0645 0808 709**

V primeru zamude s plačilom se zaračunavajo zakonske zamudne obresti.

**4. člen**

Najemnik mora plačati tudi obratovalne stroške (elektrika, voda, ogrevanje, čiščenje, odvoz smeti … ) ali podobne stroške glede souporabe skupnih delov in naprav gostinskega lokala, ki jih posebej določi najemodajalec, komunalne storitve, ki se plačujejo neposredno komunalnim organizacijam, ter nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Predmetne gostinske površine najemnik ne sme uporabljati za dejavnosti, ki presegajo s predpisi dovoljene emisije za bivalno okolje, proizvodne dejavnosti, samostojna skladišča za tretje osebe, ki niso vezana na predmetno gostinsko dejavnosti, dejavnosti, ki zahtevajo odvoz in dovoz blaga s tovornimi vozili v nasprotju z določili odloka o posebnih prometnih površinah kraja in dejavnosti, ki so vezane na potrebo po novih parkirnih mestih.

Najemnik mora gostinski prostor in opremo uporabljati s skrbnostjo dobrega gospodarstvenika, skrbeti za redno vzdrževanje in čiščenje in ohranjati nezmanjšano uporabnost.

Najemnik lahko v gostinskem prostoru opravi katerikoli gradbeni, obrtniški ali drug investicijski poseg le na podlagi vnaprejšnjega pisnega soglasja najemodajalca.

Najemnik najetega gostinskega lokala ne sme dati v podnajem ali uporabo tretji osebi brez soglasja najemodajalca.

Najemnik je dolžan opravljati gostinsko dejavnost v skladu z veljavnimi predpisi. Najemnik mora dejavnost, ki jo opravlja v gostinskem lokalu, opravljati tako, da izvajanje te dejavnosti ustreza kvaliteti v skladu z veljavnimi standardi in normami in zagotavlja veljaven ugled gostinskega obrata.

Najemnik si mora pridobiti ustrezno dovoljenje za obratovanje lokala pri Mestni občini Koper, če gre za podaljšani obratovalni čas skladno z Odlokom o poslovnem času trgovin in gostinskih obratov ter meril za oblikovanje podaljšanega obratovalnega časa, mora se registrirati pri zdravstvenem inšpektoratu, v skladu z veljavno Uredbo EU in podzakonskimi akti države Slovenije ter mora poslovati skladno z drugimi področnimi predpisi, kot sta npr. Zakon o gostinstvu in Zakon o gospodarskih družbah.

Najemnik prevzame odgovornost zavarovanja opreme v gostinskem lokalu. Najemodajalec in najemnik zagotovita zavarovanje lokala za primer požara in izliva vode, pri čemer si delita stroške, vsak do polovice.

Najemnik je dolžan upoštevati in izvajati požarno varstvene ukrepe in druge ukrepe za zaščito in varovanje gostinskega lokala ter skupnih delov in upoštevati obstoječi Pravilnik o požarnem redu in Načrt evakuacije. Vsi ukrepi veljajo za stvari, zaposlene in stranke v predmetnih gostinskih prostorih.

Najemnik je objektivno odgovoren za vso škodo, ki bi jo v predmetnih prostorih povzročil tretjim osebam (objektivna odgovornost) ali ki bi jim bila povzročena z dejanji ali opustitvami najemnika, če tako določa zakon.

**5. člen**

Najemnik se zavezuje v gostinskem lokalu z lastnimi sredstvi izvesti vsa dela, ki so potrebna za pričetek obratovanja in so odobrena s strani najemodajalca. Dela morajo biti izvedena v skladu s profesionalnimi strokovnimi pravili in smernicami.

V primeru, če bo najemnik v usposobitev ali preureditev gostinskega lokala vlagal lastna investicijska sredstva, lahko do pričetka obratovanja v gostinskem lokalu plačuje le 30% najemnine, če pridobi za to pisno soglasje najemodajalca, vendar te ugodnosti ne more koristiti za dobo več kot 6 mesecev.

Najemodajalec daje najemniku vsa soglasja, da izvede adaptacijo lokala Bar Mandrač skladno s predstavljeno rešitvijo projektanta \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ iz družbe \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ki se bo izvajala v času od \_\_\_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_\_\_\_. V tem času je najemodajalec upravičen do najemnine, ki je določena v prejšnjem odstavku tega člena.

V zvezi z morebitnimi (dodatnimi) investicijskimi vlaganji sredstev najemnika se sklene dodatek k pogodbi, s katerim se opredelijo dovoljena vlaganja in način povračila vlaganj.

Najemodajalec ima predhodno pravico oceniti vrednost vlaganja in nadalje nadzorovati investicijo preko svoje pooblaščene osebe.

Znaten odstop dejansko izvedene investicije od odobrenega projekta ali idejne rešitve je razlog za krivdni odstop od pogodbe, kot določa 6. člen te pogodbe. V tem primeru najemodajalec ni dolžan povrniti vrednost vložka najemniku. V primeru, da je najemnik z gradbeno obrtniškim posegom ustvaril gradnjo na črno, mora na svoje stroške vrniti predmetno nepremičnino v prejšnje, zakonsko dovoljeno stanje.

Vložena in s strani najemodajalca odobrena investicijska sredstva, vključno s stroški projektne dokumentacije, se amortizirajo skladno z razpisnimi pogoji z dne 21.12.2019. Pogodbeni stranki se lahko kadarkoli dogovorita, da se vložena investicijska sredstva najemnika, ki so obveznost najemodajalca pobotajo z najemnino, izhajajoč iz obsega investicijskih vlaganj, ki povečajo gradbeno vrednost predmetnega gostinskega prostora in jo ugotovi sodni cenilec. Nepobotana in neamortirana sredstva se ob prenehanju pogodbe povrnejo najemniku, razen če se stranki dogovorita drugače.

V primeru, da večja vzdrževalna dela opravi v objektu najemodajalec, je dolžan o tem obvestiti najemnika vsaj 3 mesece pred pričetkom del.

**6. člen**

V času najemnega razmerja lahko najemna pogodba preneha sporazumno ali z enostransko (redno) odpovedjo katerekoli stranke pogodbe, pri čemer je odpovedni rok 3 mesece. Redne odpovedi ne more podati stranka pogodbe pred potekom 3 let od sklenitve te pogodbe.

Najemodajalec lahko predčasno odstopi od pogodbe v naslednjih primerih:

-če najemnik dva meseca zapored v tekočem letu ne plača najemnine,

-če najemnik dva meseca zapored ne plača obratovalnih ali skupnih stroškov najemodajalcu ali pooblaščeni organizaciji za izvajanje komunalne dejavnosti ali upravniku skupnih prostorov in delov ali ne plača dveh računov nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča,

-če najemnik v roku 30 dni od prejema pisnega opomina ne usposobi gostinskega lokala skladno s ponudbo in z razpisnimi pogoji, pod katerimi je pridobil predmetni poslovni prostor v najem oziroma tega ne naredi do roka, ki ga je določil v sodelovanju prejšnji člen,

-če najemnik v roku treh mesecev od prejema opomina ne opravi del, potrebnih za vzdrževanje predmetnega poslovnega prostora, ki jih je dolžan opraviti na svoje stroške ali predmetni poslovni prostor uporabljati brez potrebne skrbnosti, tako da nastaja občutnejša škoda,

-če najemnik brez predhodnega dovoljenja ali soglasja najemodajalca izvaja nedovoljene investicijske posege v gostinskem lokalu,

-če najemnik ne pridobi ali izgubi dovoljenje za obratovanje v predmetnem poslovnem prostoru,

-če najemnik brez opravičenih razlogov preneha uporabljati predmetni poslovni prostor za več kot 3 mesece ali ga uporablja manj kot 5 mesecev letno,

-če ima najemnik neustrezen program opravljanja dejavnosti ali ureditve predmetnega poslovnega prostora in v ta namen ne pride do sporazuma med strankama,

-če najemnik ne izvaja požarno-varstvene ukrepe in druge ukrepe za zaščito in varovanje gostinskega lokala ter skupnih delov in naprav objekta, premoženja in zaposlenih,

- če najemnik odda gostinski lokal v podnajem ali rabo tretji osebi brez soglasja najemodajalca,

-če najemnik ne pridobi predhodnih soglasij, navedenih v razpisnih pogojih in pogodbi,

 -če najemnik ne izpolnjuje terminskih in drugih pogojev z najemno pogodbo ali določb o vlaganjih v predmetni prostor,

-če najemnik ne sporoči statusne spremembe in to pomeni bistven odmik od razpisnih pogojev,

-če najemnik ne prične z obratovanjem v predmetnem prostoru v dogovorjenem roku,

-če najemnik uporablja prostore za namene, ki se preganjajo po uradni dolžnosti,

- če tako določa ta pogodba.

Pred odstopom od pogodbe najemodajalec ponudi najemniku dodaten rok od 4 do največ 10 dni za odpravo krivdnega razloga, kot ga določa prejšnji odstavek.

V primeru, če najemnik odpravi krivdni razlog v dodatnem roku, vendar ponovi enako krivdno dejanje v naslednjih 6 mesecih od odprave (prejšnjega) krivdnega razloga, lahko najemodajalec – v primeru ponovitve le tega - odstopi od pogodbe brez ponudbe dodatnega roka za odpravo razloga.

V primeru prenehanja pogodbe lahko najemodajalec vplačano varščino v višini dveh mesečnih najemnin poračuna z neporavnanimi obveznostmi najemnika iz naslova neplačanih najemnin ali obratovalnih stroškov ali z morebitno škodo, ki jo je povzročil.

**7. člen**

Po prenehanju najema bo najemnik izročil najemodajalcu predmetni gostinski lokal, izpraznjen od lastnih stvari in oseb, in sicer:

* v primeru sporazumnega prenehanja na dan, kot je določen med strankama v sporazumu,
* v primeru odstopa od pogodbe najkasneje v roku 10 dni od prejema odstopne izjave najemodajalca,
* v primeru odpovedi pogodbe pa takoj ob izteku 3 mesečnega odpovednega roka.

Lokal mora biti izročen v stanju, z morebitnimi vgrajenimi materiali vred, kot je obstajal na dan nastanka razloga za prenehanje te pogodbe ali pa v izboljšanem oziroma popravljenem stanju, če je bil razlog za odstop od pogodbe nastanek škode na nepremičnini ali vgrajeni opremi. Primopredaja lokala se zapisniško ugotovi.

Če najemnik gostinskega lokala ne izroči najemodajalcu v roku, kot je določen v prvem odstavku tega člena, se mu najemnina iz te pogodbe zaračunava (kot uporabnina) vse do izročitve prostora, povečana za 50% za vsak mesec njenega obračuna.

Najemnik v vsakem primeru izgubi posestno pravico na najetem gostinskem prostoru z dnem, ki je določen v prvem odstavku tega člena.

Najemodajalec lahko v tem primeru tudi predmetne prostore sam prevzame v posest na stroške najemnika, kot sledi:

Najemnik gostinskega lokala izrecno soglaša in dovoljuje najemodajalcu, če sam ne vrne do roka nepremičnine oziroma ključev od le te, da sam ali s pomočjo pooblaščene osebe prevzame predmetni prostor v posest tako, da vstopi v objekt in zamenja ključavnico na vhodnih vratih. Najemnik izrecno soglaša, da najemodajalec opravi komisijski popis opreme in materiala, ki bi bil v tistem trenutku v gostinskem lokalu ter ga zadrži v zavarovanje neporavnanih obveznosti najemnika do najemodajalca, kot tudi za poravnavo stroškov v zvezi s prevzemom gostinskega lokala v posest ter povzročeno škodo. V tem primeru se najemnik izrecno odpoveduje vsem ukrepom in ugovorom iz naslova posestnega varstva in denarne reparacije ter izrecno izjavlja, da tak prevzem gostinskega lokala v posest ne pomeni nezakonitega ravnanja najemodajalca.

**8. člen**

Pogodbenima strankama se vroča listinsko dokumentacijo v zvezi s to pogodbo vselej na naslov, kot izhaja iz glave te pogodbe. V primeru spremembe sedeža ali naslova stranke je dolžna ta stranka obvestiti drugo pogodbeno stranko v roku 8 dni od dneva vpisane spremembe.

V primeru, če ta pogodba določenega vprašanja o razmerju med pogodbenima strankama ne ureja, se za rešitev primarno uporabljajo določbe razpisnih pogojev javnega razpisa z zbiranjem pisnih ponudb z dne 21.12.2019, sekundarno pa se uporabijo določbe zakona.

Morebitne spore med pogodbenima strankama rešuje pristojno sodišče v Kopru.

Pogodba začne veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Pogodba je sestavljena v 3 izvodih, od katerih prejme najemodajalec dva izvoda in najemnik enega

NAJEMODAJALEC: NAJEMNIK:

zanj predsednik KS Koper - Semedela

(žig in podpis zastopnika)