



## **JAVNI RAZPIS**

**za oddajo nepremičnine – del parc. št. 6530 k.o. Semedela (ID znak parcela 2606 6530) na  
kopališču Žusterna, na naslovu Koper, Istrska cesta št. 70  
v najem z javnim zbiranjem ponudb**

(v nadaljevanju: **Javni razpis**)

---

## **RAZPISNA DOKUMENTACIJA**

Številka: 77/2019-1

Koper, dne 19.04.2019



## **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 dela parcele št. 6530 k.o. Semedela (ID znak parcela 2606 6530) na kopališču Žusterna, na naslovu Koper, Istrska cesta 70, 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

Del parc. št. 6530 k.o. Semedela (ID znak parcela 2606 6530) na plaži v Žusterni, na naslovu Koper, Istrska cesta št. 70. Nepremičnina se nahaja na območju Žusterne. Celotna nepremičnina meri 8.187 m<sup>2</sup>, oddaja pa se del zemljišča v izmeri 252 m<sup>2</sup> (v nadaljevanju: Nepremičnina), ki je razviden iz priložene skice, in sicer za namen postavitve začasnega objekta za opravljanje sezonske gostinske dejavnosti, v času od 1.6.2019 do 30.9.2019.

Najnižja ponudbena izhodiščna najemnina za del parc. št. 6530 k.o. Semedela - zemljišče v izmeri 252 m<sup>2</sup> za navedeno obdobje znaša **9.800,00 EUR**.

Izklicna višina najemnine, ki je predmet Javnega razpisa je bila določena izkustveno na podlagi 38. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18).

Del Nepremičnine bo najemnik lahko prevzel v najem (rabo) po izpolnitvi vseh pogojev za začetek veljavnosti najemne pogodbe – predvidoma v roku 8 dni po podpisu najemne pogodbe.



#### 4. Vrsta pravnega posla

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

#### 5. Čas trajanja najema

Del Nepremičnine bo oddan v najem za določen čas od 1.6.2019 do 30.9.2019.

#### 6. 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](mailto:info@sportkoper.si), s pripisom »najem dela nepremičnine v Žusterni«, 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 vlaga 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 in 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 del 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

Nepremičnina se oddaja za namen postavitve začasnega objekta za opravljanje sezonske gostinske dejavnosti, v času od 1.6.2019 do 30.09.2019.

### 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 najemnine, ki je predmet Javnega razpisa je bila določena izkustveno na podlagi 38. 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 nepremičnine, je določena v neto znesku. Najemnino je najemnik za celotno obdobje najema dolžan poravnati v roku 15 dni po sklenitvi najemne pogodbe. Plačilo najemnine v roku, ki je določen, je bistvena sestavina pravnega posla.

Poleg (dodatno) neto določene 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.

Stroški postavitve/odstranitve začasnega objekta, obratovalni stroški, stroški rednega vzdrževanja, strošek nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in drugi stroški, za katere se stranki dogovorita s pogodbo, bremenijo najemnika. Vse stroške v zvezi s sklenitvijo najemne pogodbe in z najemom krije najemnik. Vse obveznosti najemnika začnejo teči z dnem sklenitve najemne pogodbe, ne glede na čas, ko bo najemnik pričel z opravljanjem dejavnosti.

Katerakoli dovoljenja in/ali soglasja in/ali podobnih dokumentov od pristojnih organov in institucij, potrebna v skladu z veljavnimi predpisi za opravljanje dejavnosti najemnika oziroma vezana na postavitve samega začasnega objekta, je dolžan pridobiti izključno najemnik, na svoje stroške in na svoje tveganje (npr. stroški soglasja in fizične izvedbe električnega priključka,...).

Vplačana varščina, kot garancija za resnost ponudbe, se izbranemu najemniku konvertira v najemnikovo obveznost.

### 4. Vlaganja

Izbrani ponudnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v nepremičnino, niti ne pridobi nikakršnih pravic na nepremičnini na podlagi vlaganj.



## 5. Uporaba in vzdrževanje

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati nepremičnino 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 nepremičnine in obratovanjem gostinskega obrata, vključno s stroškom nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

## 7. Podnajem in spremembe

Izbrani ponudnik predmeta tega Javnega razpisa ne bo smel oddati v podnajem oz. v uporabo drugi pravni ali fizični osebi.

# 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 nepremičnine, ki je 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 nepremičnine bo možen v času trajanja tega razpisa, po predhodnem dogovoru.

## 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 **4.000,00 EUR** na transakcijski račun Javnega zavoda za šport Mestne občine Koper SI56 0125-0600-0000-336, z obvezno navedbo sklicne številke 77-2019 pri Upravi RS za javna plačila (UJP).

Neizbranim ponudnikom, ki so sicer imeli popolne in pravilne ter pravočasne oddane svoje ponudbe, bo varščina neobrestovana 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 najemnikovo obveznost.

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

Ponudbe morajo biti veljavne še 1 mesec 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 4.000,00 EUR, se šteje da je ponudba nepopolna in nepravilna ter kot takšna izločena iz nadaljnega 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 starejše 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, del parc. št. 6530 k.o. Semedela, na kopališču Žusterna, na naslovu Koper, Istrska cesta št. 70«, z oznako 77/2019-1«**

in sicer na naslov: Javni zavod za šport, Cesta Zore Perello Godina 3, 6000 Koper, **najpozneje do 09.05.2019 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 **10.05.2019, 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 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:

$$\frac{Np \times 80}{Nmax} = Tn$$

$$\frac{Pp \times 20}{Pmax} = Tp$$

$$T = Tn + Tp$$

Np = ponujena neto najemnina

Nmax = najvišja ponujena neto najemnina

Pp = točke ponujenega programa

Pmax = najvišje točkovan ponujeni program

Tn = dobljene točke za ponujeno neto najemnino

Tp = dobljene točke za program

T = vse dobljene točke

80:20 = razmerje med ponujeno neto 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 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 nepremičnine, 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 nepremičnine se sklepa v obliki notarskega zapisa s klavzulo neposredne izvršljivosti.

Stroške sklenitve pogodbe pri notarju, krije najemnik.



## 7. OPIS NEPREMIČNINE

Del parc. št. 6530 k.o. Semedela (ID znak parcela 2606 6530) na kopališču Žusterna, na naslovu Koper, Istrska cesta št. 70. Nepremičnina se nahaja na območju Žusterne. Celotna nepremičnina meri 8.187 m<sup>2</sup>, oddaja pa se del zemljišča v izmeri 252 m<sup>2</sup>, ki je razviden iz priložene skice, in sicer za namen postavitve začasnega objekta za opravljanje sezonske gostinske dejavnosti, v času od 1.6.2019 do 30.9.2019. Najnižja ponudbena izhodiščna najemnina za del parc. št. 6530 k.o. Semedela - zemljišče v izmeri 252 m<sup>2</sup> za navedeno obdobje znaša 9.800,00 EUR.



## 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](http://www.sportkoper.si) in [www.koper.si](http://www.koper.si) dne 19.4.2019 (v nadaljevanju: Javni razpis), dajemo Javnemu zavodu za šport Mestne občine Koper naslednjo

### PONUDBO ZA NAJEM DELA NEPREMIČNINE NA PARC. ŠT. 6530 K.O. SEMEDELA (ID znak parcela 2606 6530)

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 oseba 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. 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 najemnino (kot jo opredeljuje Javni razpis) v višini:

\_\_\_\_\_ EUR,

z besedo \_\_\_\_\_

### 2. Ponujamo sledeč program oziroma sledeče dejavnosti

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### 3. VELJAVNOST PONUDBE

Predmetna ponudba velja 1 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 Madžarovič** (v nadaljevanju: **najemodajalec**)

in

\_\_\_\_\_, s sedežem v \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, matična številka \_\_\_\_\_, davčna številka  
\_\_\_\_\_, transakcijski račun: \_\_\_\_\_ (v

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

sklepata 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 19.04.2019 in ponudbe najemnika z dne \_\_\_\_\_.2019 ter sklepa v.d. direktorja z dne \_\_\_\_\_.2019, naslednjo:

### **POGODBO** **o najemu nepremičnine** (v nadaljevanju: **pogodba**)

#### **UVOD**

#### Javni razpis

1. Na Javnem razpisu za oddajo nepremičnine v najem z javnim zbiranjem ponudb (v nadaljevanju: Javni razpis), je bil najemnik izbran za najugodnejšega ponudnika za pridobitev v najem;
2. dela nepremičnine s parcelno številko 6530 k.o. Semedela (ID znak parcele 2606 6530) v izmeri 252 m<sup>2</sup>, na kopališču v Žusterni, na naslovu Koper, Istrska cesta št. 70, izključno za postavitve začasnega objekta za opravljanje sezonske gostinske dejavnosti. Nepremičnina se odda za ponujeno najemnino v višini \_\_\_\_\_ EUR.

#### **PREDMET**

#### Izročitev nepremičnine v najem

3. Z začetkom veljavnosti te pogodbe najemodajalec odda in izroči najemniku, najemnik pa sprejme in prevzame v najem (rabo) nepremičnino, 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.



4. Šteje se, da je najemodajalec izročil najemniku nepremičnino v najem, ko bosta pogodbeni stranki podpisali zapisnik o izročitvi in prevzemu nepremičnine v najem (v nadaljevanju: primopredajni zapisnik), ki s podpisom postane priloga te pogodbe.
5. 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

6. Najemnik sme nepremičnino uporabiti izključno za postavitve začasnega objekta za opravljanje sezonske gostinske dejavnosti.

#### Dovoljenja in soglasja

7. 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

8. Dejavnost na nepremičnini v skladu s to pogodbo je dolžan najemnik opravljati nepretrgoma, v celotnem obdobju veljavnosti te pogodbe.
9. Najemnik je dolžan opravljati svojo poslovno dejavnost v skladu z veljavnimi predpisi.
10. Najemnik mora dejavnost, ki jo opravlja na nepremičnini, opravljati tako, da izvajanje te dejavnosti ustreza kvaliteti v skladu z veljavnimi standardi in normami ter zagotavlja veljaven ugled nepremičnine.
11. 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

12. Najemnik je najemnino dolžan poravnati za celotno obdobje najema v roku 15 dni po sklenitvi najemne pogodbe. Plačilo najemnine v roku, ki je določen, je bistvena sestavina pravnega posla.
13. Vplačana varščina kot garancija za resnost ponudbe v višini 4.000,00 EUR se konvertira v najemnikovo obveznost.
14. Na dan podpisa te pogodbe in na dan začetka veljavnosti te pogodbe, najemnina iz ponudbe najemnika znaša \_\_\_\_\_ EUR.
15. 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.

## VLAGANJA, VZDRŽEVANJE IN UPORABA

### Vlaganja

16. Izbrani ponudnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v nepremičnino, niti ne pridobi nikakršnih pravic na nepremičnini na podlagi vlaganj.

### Vzdrževanje

17. Najemnik je dolžan nepremičnino redno vzdrževati s skrbnostjo dobrega gospodarja.
18. 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.

### Uporaba

19. Najemnik je dolžan uporabljati nepremičnino s skrbnostjo dobrega gospodarja.

## STROŠKI UPORABE IN OBRATOVANJA

20. 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.
21. 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

22. Najemnik je dolžan na svoje stroške zavarovati postavljen začasni objekt in opremo v njem, za primer požara in izlitja vode.
23. Najemnik je dolžan odpraviti vso morebitno nastalo škodo na nepremičnini 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

24. Najemnik nepremičnine ne sme oddati v podnajem oz. v uporabo drugi pravni ali fizični osebi.

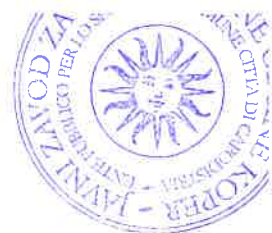
Pravni posel o oddajo nepremičnega premoženja v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca je ničen.

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.

## VELJAVNOST POGODBE

### Redna veljavnost

25. Predmetna pogodba velja za določen čas (določeno obdobje) od 1.6.2019 do 30.9.2019.
26. Predmetna pogodba začne veljati in s tem učinkovati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in s podpisom primopredajnega zapisnika.
27. 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.
28. V primeru razdrta pogodbe mora najemnik v 8 dneh iz nepremičnine odstraniti postavljeni začasni objekt, opremo in druge stvari.  
V primeru, da najemnik ne odstrani postavljeni začasni objekt, opremo in druge stvari tudi po poteku 15 dni, ko bi moral nepremičnino izprazniti, izgubi posestno pravico na nepremičnini. Z dnem prenehanja posestne pravice lahko najemodajalec vstopi v postavljeni začasni objekt, 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.



29. Najemodajalec lahko vsak čas odstopi od pogodbe in zahteva izpraznitev nepremičnine, ne glede na pogodbeno 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 daje prostor v podnajem brez izrecnega soglasja najemodajalca,
  - da posega na nepremičnino brez soglasja najemodajalca.
30. V zgoraj naštetih primerih sme poleg tega, da najemodajalec odstopi od pogodbe tudi nemudoma prevzeti brez izrecnega soglasja najemnika nepremičnino v svojo posest, premočnine 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.
31. 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. 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.
32. Ob izročitvi izpraznjene nepremičnine se sestavi poseben zapisnik o njihovem stanju.

#### Pravice najemodajalca po prenehanju veljavnosti pogodbe

33. Najkasneje v roku 30 dni po prenehanju veljavnosti te pogodbe je dolžan najemnik vrniti (izročiti) nepremičnino v posest najemodajalca, v stanju v kakršnem jo je sprejel, eventualno poslabšanem ali izboljššanem izključno v posledici skrbne rabe v skladu s to pogodbo in izpraznjene vseh svojih oseb in stvari.
34. Najemnik je dolžan vrniti nepremičnino v posest najemodajalca tako, da z najemodajalcem podpiše zapisnik o vrnitvi nepremičnine. V zapisniku o vrnitvi nepremičnine pogodbeni stranki ugotovita stanje nepremičnine na dan prenehanja veljavnosti pogodbe.
35. V primeru, če najemnik ne bi podpisal z najemodajalcem zapisnika o vrnitvi nepremičnine, 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. 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.



36. 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

37. Za vsa razmerja med pogodbenima strankama iz naslova in/ali v zvezi s to pogodbo, velja izključno pravo Republike Slovenije.
38. 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.
39. V primeru, če bi bilo katerikoli 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.
40. Pogodbeni stranki bosta katerikoli 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

41. 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.

#### Sestavljaivec pogodbe in razlaga

42. 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.
43. Ta pogodba in pogodbeni namen pogodbenih strank po tej pogodbi, se razlaga tudi ob upoštevanju vsebine Javnega razpisa.

#### Naslovi

44. 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

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

## Protikorupcijska klavzula

46. 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

47. 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

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

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

## Sklenitev pogodbe

49. Predmetna pogodba je sklenjena, ko jo pooblaščen zastopnika obeh pogodbenih strank podpišeta pred notarjem v obliki notarskega zapisa v skladu z veljavnimi predpisi.

50. 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).

51. Vsaka pogodbeni stranka prejme toliko odpravkov notarskega zapisa te pogodbe, kot to izhaja iz ustrezne notarske evidence.



Številka: \_\_\_/2019-2

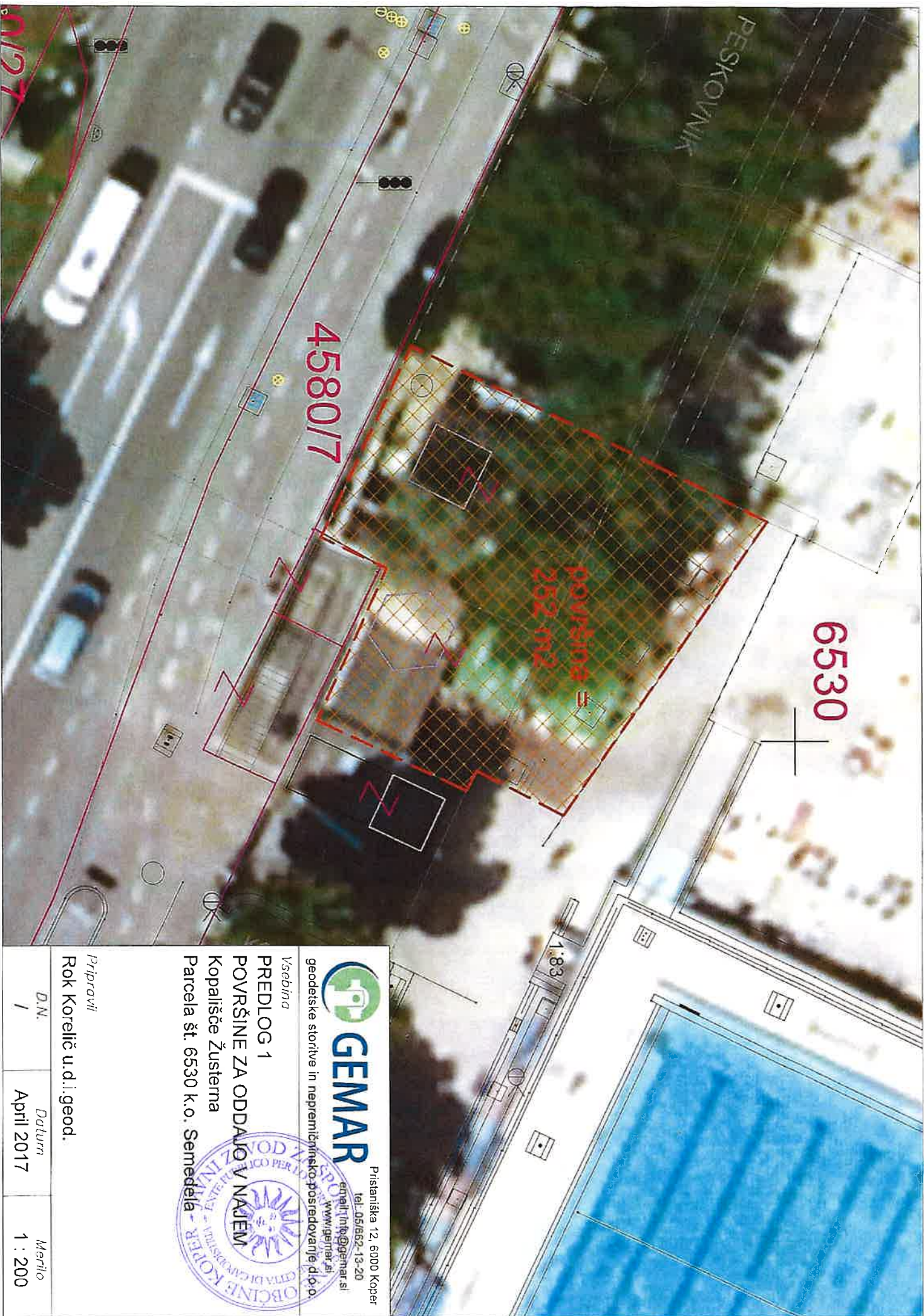
Podpisano v Kopru, dne \_\_\_\_.\_\_\_\_.2019

NAJEMODAJALEC:

JAVNI ZAVOD ZA ŠPORT  
MESTNE OBČINE KOPER

Duško Madžarović  
v.d. direktorja

NAJEMNIK:



**GEMAR**

geodetske storitve in nepremičninsko-posredovanje d.o.o.

Vsebinska

**PREDLOG 1**

**POVRŠINE ZA ODDAJLOV NAJEM**

Kopališče Žusterma

Parcela št. 6530 k.o. Semedela

Pristaniška 12, 6000 Koper

Tel.: 05/662-13-20

gemar@gemar.si

www.gemar.si



Pripravi

Rok Korelič u.d.i.geod.

D.N.

/

Datum

April 2017

Merilo

1 : 200