

JAVNI RAZPIS
za oddajo poslovnega prostora na naslovu Sveti Anton 1, 6276 Pobegi
v najem z javnim zbiranjem ponudb

(v nadaljevanju: **Javni razpis**)

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Sveti Anton, dne 12. oktobra 2018

VSEBINA

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

Predlog najemne pogodbe

1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

1. Organizator Javnega razpisa

Krajevna skupnost Sveti Anton, Sveti Anton 1, 6276 Pobegi, v skladu z veljavnimi predpisi Republike Slovenije, s tem Javnim razpisom vabi zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za najem poslovnega prostora na naslovu Sveti Anton 1, v skladu in pod pogoji kot to določa predmetni javni razpis.

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

Zainteresirani potencialni ponudniki lahko prevzamejo dokumentacijo v okviru predmetnega Javnega razpisa (v nadaljevanju: razpisna dokumentacija) na spletni strani Mestne občine Koper www.koper.si. 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 je naslednji poslovni prostor:

gostinski lokal s teraso v skupni izmeri 316,24 m², ki se nahaja v pritličju večnamenske stavbe na naslovu Sveti Anton 1, 6276 Pobegi, stoječe na parc. št. 3732, k.o. 2612 Sveti Anton, v katastru stavb vpisane pod številko stavbe 2612 356, se oddaja za opravljanje gostinske dejavnosti, po izklicni mesečni najemnini 1.281,35 €, izračunani na mesec september 2018.

Izklicna višina mesečne najemnine poslovnega prostora, ki je predmet javnega razpisa, je bila določena s strani pooblaščenega cenilca in izvedenca gradbene stroke, skladno z določbo 38. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Poslovni prostor se odda v najem v stanju, v kakršnem je.

Soglasje za morebitno prenovo poslovnega prostora bo izdano posebej oz. vključeno v samo pogodbo, katerega priloga in sestavni del bo tudi popis gradbenih del v okviru adaptacije oz. ureditve prostora.

Oprema v poslovnem prostoru ni last najemodajalke. Izbrani ponudnik bo moral, kot novi najemnik poslovnega prostora, z dosedanjim najemnikom, kot lastnikom opreme, urediti premoženjskoppravna razmerja vezana na le-to.

Izbrani ponudnik se obvezuje na svoje stroške zagotoviti nove mize, stole in gostinski pult s sodobnejšo podobo.

Izbrani ponudnik se obvezuje zagotoviti izvajanje gostinske dejavnosti 6 (šest) dni na teden, in sicer z minimalnim neprekinjenim delovnim urnikom med 8.00 in 22.00 uro.

Najemnik bo lahko prevzel poslovni prostor v najem (rabo) ob izpolnitvi vseh pogojev za začetek veljavnosti najemne pogodbe.

Na podlagi 5. odstavka 334. člena Energetskega zakona (EZ-1, Uradni list RS št. 17/2014 in 81/2015) je energetska izkaznica za poslovni prostor v izdelavi in bo pridobljena pred sklenitvijo najemne pogodbe z izbranim ponudnikom.

4. Vrsta pravnega posla

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

5. Čas trajanja najema

Poslovni prostor bo oddan v najem za določen čas, za obdobje 5 (pet) let, z možnostjo podaljšanja.

6. Drugi pogoji Javnega razpisa

Na Javnem razpisu lahko sodelujejo - oddajo ponudbe za najem pravne in fizične osebe – samostojni podjetniki, ki imajo svoj 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 svoj 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 svoj sedež v Republiki Sloveniji.

Zainteresirani ponudniki lahko prošnje za dodatna pojasnila v zvezi z Javnim razpisom pošljejo po elektronski pošti na naslov: kssvanton@gmail.com, s pripisom »Najem poslovnega prostora na naslovu Sveti Anton 1, 6276 Pobegi«, 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.

Krajevna skupnost Sveti Anton si pridržuje pravico, da, ne glede na ostala določila Javnega razpisa, brez katerih koli posledic zase in/ali za kogar koli v okviru katerega pooblastil nastopa:

- kadarkoli prekiniti ali ustaviti postopek po Javnem razpisu brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti, ne da bi za to navedla 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 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 poslovni prostor in tistih ponudb, ki bi bile alternativne ali variantne ali pogojne ali kakorkoli drugače nedoločene.

2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA

1. Dejavnost

Poslovni prostor se oddaja za opravljanje gostinske dejavnosti.

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 in na svoje tveganje.

3. Najemnina

Izklicna višina mesečne najemnine poslovnega prostora, ki je predmet javnega razpisa, je bila določena na podlagi cenitvenega poročila pooblaščenega cenilca in izvedenca gradbene stroke, skladno z določbo 38. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

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 najemnine, bo dolžan najemnik plačevati najemodajalcu tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve, kateri se v skladu z 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.

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

4. Vlaganja

Poslovni prostor, ki je predmet tega razpisa bo oddan v najem v stanju v kakršnem je.

Izklicna vrednost najemnine je bila določena upošteva je stanje poslovnega prostora.

Krajevna skupnost Sveti Anton oddaja predmetni poslovni prostor na način, da najemnik zagotovi lastna finančna sredstva za morebitno potrebno usposobitev prostora.

Morebitna vlaganja v prostor, ki je potreben prenove, 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 gabaritov 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 dolžan najemnik spoštovati vse veljavne gradbene in druge predpise.

5. Uporaba in vzdrževanje

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati poslovni prostor 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 in obratovanjem poslovnega prostora, vključno s stroškom nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

7. Zavarovanja za primer škode

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

8. Podnajem in spremembe

Najemnik bo smel oddati poslovni prostor (v celoti ali delno) v podnajem samo po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca, katerega bo najemodajalec lahko podal ali zavrnil izključno po lastni presoji.

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), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018), Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 38/01 in spremembe) in ostalih veljavnih predpisov Republike Slovenije.

3. Ogled poslovnega prostora

Za ogled poslovnega prostora, ki je predmet oddaje, se lahko zainteresirani potencialni ponudniki dogovorijo s tajništvom Krajevne skupnosti Sveti Anton, in sicer po predhodnem dogovoru na telefonski št. 031 742 832 oziroma 070 609 990.

Ogled poslovnega prostora 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 oz. 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 plačani varščini za resnost ponudbe v višini treh izklicnih mesečnih najemnin na transakcijski račun Krajevne skupnosti Sveti Anton številka SI56 0125 0645 0808 806.

Neizbranim ponudnikom, ki so sicer imeli popolne in pravilne ter pravočasno 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 Krajevna skupnost Sveti Anton zadržala vplačano varščino. Izbranemu ponudniku pa vplačana varščina za resnost ponudbe s trenutkom izbire konvertira v varščino za pravilno, popolno in pravočasno izpolnjevanje ponudnikovih oz. najemnikovih obveznosti.

Ponujena višina najemnine ne sme biti nižja od izklicne najemnine določene 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 prispеле 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 v skladu z Javnim razpisom in/ali dokazila o vplačanih varščine v višini treh izklicnih mesečnih najemnin, se šteje da je ponudba nepopolna in nepravilna ter kot takšna izločena iz nadaljnjega obravnavanja, saj je Komisija v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala.

V primeru pa, 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 poslovnega prostora oz. prvo izbrani ponudnik odstopi od podpisa pogodbe, se s sklepom o ugotovitvi novih dejstev, poslovni prostor odda drugemu najugodnejšemu ponudniku.

4. VSEBINA PONUDBE

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

1. Dokumentacija in listine v skladu z Javnim razpisom

Ponudba, priloge ponudbe in zahtevana dokazila morajo biti izpolnjene 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 roku petnajst dni 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,
- za fizične osebe: izjava, da bo izbrani ponudnik po prejemu sklepa o izbiri v roku 15 dni registriral ustrezno dejavnost.

5. Potrdilo Davčnega urada Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih

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

6. Dokazilo o finančni sposobnosti

- za pravne osebe: BON 1 (ali BON 1/P) s podatki in kazalniki za leto 2017,
- za samostojne podjetnike posameznike: BON 1/SP s podatki in kazalniki za leto 2017.

7. Program izvedbe dejavnosti

8. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe

- dokazilo da je ponudnik pred oddajo ponudbe plačal 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 prostor na naslovu Sveti Anton 1, 6276 Pobegi«+

in sicer na naslov: Krajevna skupnost Sveti Anton, Sveti Anton 1, 6276 Pobegi, **najpozneje do 02.11.2018**, do 24:00.

Na ovojnici mora biti naveden naziv in naslov ponudnika. Ponudbe lahko ponudniki v roku za oddajo ponudb oddajo po poštni pošiljki.

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

2. Odpiranje ponudb

Odpiranje ponudb prispelih v roku za oddajo ponudb bo javno, **dne 05.11.2018 s pričetkom ob 16.00 uri**, na naslovu: Krajevna skupnost Sveti Anton, Sveti Anton 1, 6276 Pobegi.

6. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

1. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika so:

- ponujena neto mesečna najemnina za poslovni prostor - t.j. najemnina brez pripadajočega oz. povezanega DDV oz. morebitnih drugih davkov in javnih dajatev v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi;
- ponujena višina investicijskih vlaganj v poslovni prostor - t.j. vlaganj, ki trajno povečujejo vrednost nepremičnine;
- ponujeni program - oz. izvajanje gostinske dejavnosti v poslovnem prostoru, s specifikacijo gostinske in druge morebitne ponudbe.

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 naslednjih formulah:

$$\frac{N_p \times 70}{N_{\max}} = T_n$$

$$\frac{V_p \times 30}{V_{\max}} = T_v$$

$$T = T_n + T_v$$

N_p = ponujena neto mesečna najemnina

N_{\max} = najvišja ponujena neto mesečna najemnina

V_p = ponujena investicijska vlaganja

V_{\max} = najvišja ponujena investicijska vlaganja

T_n = dobljene točke za ponujeno neto mesečna najemnino

T_v = dobljene točke za investicijska vlaganja

T = vse dobljene točke

70:30 = razmerje med ponujeno neto mesečna najemnino in ponujenimi investicijskimi vlaganji.

Komisija bo ponujeni program točkovala (od 1 do 10 točk). Z najvišjim številom točk se lahko točkuje program, ki s svojo dejavnostjo prispeva k ohranjanju tradicije in oživitvi mestnega zaledja. Dodeljene točke na račun programa bo Komisija prištela k točkam iz formule.

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

V primeru, če bi dva ali več ponudnikov dosegli enako najvišje število točk, bo Komisija z njima oz. z njimi izvedla neposredna pogajanja in bo po teh 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 30 dni po poteku roka za oddajo ponudb.

Na podlagi sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika bo dolžan izbrani ponudnik v roku 15 dni od dneva poziva skleniti najemno pogodbo za najem poslovnega prostora, 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 poslovnega prostora se sklepa v obliki notarskega zapisa s klavzulo neposredne izvršljivosti. Stroške sklenitve pogodbe pri notarju, krije najemnik.

7. OPIS NEPREMIČNINE

Poslovni prostor, ki je predmet najema, v naravi predstavlja gostinski lokal v izmeri 157,75 m² s teraso in servisnim dvoriščem pred kuhinjo v izmeri 158,49 m² in se nahaja v pritličju večnamenske stavbe na naslovu Sveti Anton 1, 6276 Pobegi, stoječe na parc. št. 3732, k.o. 2612 Sveti Anton, v katastru stavb vpisane pod številko stavbe 2612 356.

Stavba je bila zgrajena leta 1952 kot večnamenska stavba, ki poleg poslovnega prostora, ki je predmet tega razpisa, vključuje tudi pisarne oz. sedež Krajevne skupnosti, dvorano in stanovanja. Gre za kvalitetno zasnovano in izvedeno stavbo po merilih v času njene izgradnje ter je primerno vzdrževana. Zidovi so masivni – kamniti, stropne konstrukcije in ostrešje je leseno. Konstrukcija stavbe je stabilna, brez deformacij in funkcionalno ustrezna.

Poslovni prostor, ki je predmet razpisa je zasnovan in izveden za gostinsko dejavnost ter je bil predmet obnove, vključno z inštalacijami. Poslovni prostor obsega prostore, ki so funkcionalno dobro zasnovani ter so bili med obnovo kvalitetno finalizirani, in sicer:

- *osrednje prostore*, ki vključujejo pokrito teraso ob južni fasadi, gostinski pult, jedilnico, sanitarije za goste in prostor za čistilko;
- *vmesne prostore*, ki vključujejo hodnik in skladišče oz. pisarno;
- *kuhinjo*, ki je razdeljena na več namenskih-tehnoloških delov ter
- *ostale prostore*, ki vključujejo dostavni hodnik, shrambo, garderobo s tušem, sanitarije, prostor za plinsko peč in servisno dvorišče.

Na podlagi 5. odstavka 334. člena Energetskega zakona (EZ-1), (Ur. l. RS št. 17/14 in 81/15) so energetske izkaznice za posamezne poslovne prostore v izdelavi in bodo pridobljene pred sklenitvijo najemne pogodbe z izbranim ponudnikom.

V skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora na naslovu Sveti Anton 1, 6276 Pobegi, v najem z javnim zbiranjem ponudb, ki je bil objavljen na spletni strani www.koper.si dne 12.10.2018 (v nadaljevanju: Javni razpis), dajemo Krajevni skupnosti Sveti Anton naslednjo

PONUDBO
ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA NA NASLOVU SVETI ANTON 1, 6276 POBEGI

1. PODATKI O PONUDNIKU

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	
Pooblaščenca oseba za podpis najemne pogodbe v prilogi – zakoniti zastopnik ponudnika	
Funkcija osebe pooblaščenca za podpis najemne pogodbe v prilogi	
Kontaktna oseba pooblaščenca za razlago ponudbe	
Telefon kontaktne osebe pooblaščenca za razlago ponudbe	
Telefaks kontaktne osebe pooblaščenca za razlago ponudbe	
Elektronski naslov kontaktne osebe pooblaščenca za razlago ponudbe	

2. MESEČNA NETO NAJEMNINA, INVESTICIJSKA VLGANJA in 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 gostinski lokal, ki je predmet Javnega razpisa (in najema po najemni pogodbi), ponujamo neto mesečno najemnino (kot jo opredeljuje Javni razpis) v višini:

_____ EUR,
z besedo _____,

ki se bo po začetku veljavnosti najemne pogodbe usklajevala v skladu z določili najemne pogodbe.

2. Investicijska vlaganja

Izjavljamo, da ponujamo investicijska vlaganja (kot jih opredeljuje Javni razpis) v poslovni prostor, ki je predmet najema, v skupni višini:

_____ EUR,
z besedo: _____.

3. Program dejavnosti

Izjavljamo, da ponujamo program s sledečo gostinsko in drugo ponudbo:

3. VELJAVNOST PONUDBE

Predmetna ponudba velja 3 mesece 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.

_____, dne _____

žig

(ime in priimek)

(podpis)

PRILOGE

- 1. Dokazila o pravnem statusu ponudnika**
- 2. Potrdilo Davčnega urada Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih**
- 3. Dokazilo o finančni sposobnosti**
- 4. Poslovni načrt rabe poslovnega prostora**
- 5. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe**
- 6. Na zadnji strani parafiran in žigosan predlog najemne pogodbe**

PREDLOG NAJEMNE POGODBE

Krajevna skupnost Sveti Anton, Sveti Anton 1, 6276 Pobegi,
ki jo zastopa predsednik Sveta Krajevne skupnosti Bogdan Kavrečič,
matična številka: 5030161000,
davčna številka: 50204246
(v nadaljevanju: **Najemodajalec**)

in

ki ga zastopa _____,

matična številka: _____,

davčna številka: _____,

transakcijski račun: _____,

(v nadaljevanju: **Najemnik** in skupaj z Najemodajalcem tudi: **Pogodbeni stranki**)

sklepata na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSL-1 (Ur.l. RS, št. 11/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018), Obligacijskim zakonikom (Uradni list RS, št. 83/2001, 32/2004, 28/2006 - odl. US, 40/2007, 64/2016 - odl. US, 20/2018) ter v skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora v najem z javnim zbiranjem ponudb z dne 12.10.2018 in ponudbe najemnika z dne ____.2018 ter sklepa o izbiri Sveta Krajevne skupnosti Sveti Anton z dne ____.2018, naslednjo

POGODBO
o najemu poslovnega prostora
(v nadaljevanju: pogodba)

UVOD

Javni razpis

1. Na Javnem razpisu za oddajo nepremičnine – poslovnega prostora na naslovu Sveti Anton 1, 6276 Pobegi v najem z javnim zbiranjem ponudb (v nadaljevanju: Javni razpis), je bil najemnik izbran za najugodnejšega ponudnika za pridobitev v najem naslednje nepremičnine:

2. **gostinski lokal v izmeri 260,24 m², ki se nahaja v pritličju večnamenske stavbe na naslovu Sveti Anton 1, 6276 Pobegi, stoječe na parc. št. 3732, k.o. 2612 Sveti Anton, v katastru stavb vpisane pod številko stavbe 2612 356, in sicer za opravljanje gostinske dejavnosti. Poslovni prostor se odda za ponujeno mesečno najemnino v višini _____ €.**

PREDMET

Izročitev Nepremičnine v najem

3. Z začetkom veljavnosti te pogodbe najemodajalec odda in izroči najemniku, najemnik pa sprejme in prevzame, v najem (rabo) poslovni prostor, 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 poslovni prostor v najem, ko bosta pogodbeni stranki podpisali zapisnik o izročitvi in prevzemu poslovnega prostora 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 oz. bo nastalo po dnevu podpisa primopredajnega zapisnika.

Dovoljene dejavnosti

6. Najemnik sme v poslovnem prostoru opravljati gostinsko dejavnost.

Dovoljenja in soglasja

7. Katerakoli dovoljenja in/ali soglasja in/ali drugo od pristojnih organov in institucij potrebno v skladu z veljavnimi predpisi za opravljanje dejavnosti najemnika v poslovnem prostoru 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 določbe 3. 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) oz. na podlagi 4. odstavka 4. člena Zakona o sodnem registru (Uradni list RS, št. 54/07 – UPB, 65/08, 49/09, 82/13 - ZGD-1H in 17/15) 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 v poslovnem prostoru v skladu s to pogodbo je dolžan najemnik opravljati nepretrgano, 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 gradbenega ali funkcionalnega preurejanja oz. obnove, ...), sme najemnik sme 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.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, najemnik pa se obvezuje zagotoviti izvajanje gostinske dejavnosti 6 (šest) dni na teden, in sicer z minimalnim neprekinjenim delovnim urnikom med 8.00 in 22.00 uro.

9. Najemnik je dolžan opravljati svojo poslovno dejavnost v skladu z veljavnimi predpisi.

10. Najemnik mora dejavnost, ki jo opravlja v poslovnih prostorih, opravljati tako, da izvajanje te dejavnosti ustreza kvaliteti v skladu z veljavnimi standardi in normami ter zagotavlja veljaven ugled poslovnega prostora.

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 dolžan za vsak koledarski mesec veljavnosti (trajanja) te pogodbe, za najem – rabo poslovnega prostora, plačati najemodajalcu najemnino (v nadaljevanju: najemnina).

13. Vplačana varščina kot garancija za resnost ponudbe v višini _____ € 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 predmetu lokala nastala tekom trajanja tega 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.

14. 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 transakcijski račun Krajevne skupnosti Sveti Anton številka SI56 0125 0645 0808 806. 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.

15. Na dan podpisa te Pogodbe in na dan začetka veljavnosti te pogodbe, najemnina iz ponudbe najmenika znaša _____ €, v mesecu septembru 2018.

16. Najemnina je določena v neto znesku, kar pomeni, da je najemnik poleg najemnine, dolžan plačevati najemodajalcu tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve, kateri se v skladu z veljavnimi predpisi eventualno obračunavajo in plačujejo glede na najemno razmerje.

17. Višina najemnine se bo zviševala skladno s povprečnim indeksom za stanovanjsko gradnjo, ki ga mesečno objavlja Gospodarska zbornica Slovenije, brez sklepanja dodatkov k najemni pogodbi.

VLAGANJA, VZDRŽEVANJE IN UPORABA

Vlaganja

18. Najemnik je dolžan s skrbnostjo dobrega gospodarja izvesti vsa morebitna potrebna vlaganja v poslovni prostor.

19. Za izvedbo vlaganj, ki bodo trajno povečala 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.

20. 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.

21. V zvezi z izvajanjem vlaganj je dolžan najemnik spoštovati vsakokrat 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 razmerja postane last najemodajalca.

Vzdrževanje

22. Najemnik je dolžan poslovni prostor redno vzdrževati s skrbnostjo dobrega gospodarja.

23. 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 na objektu ali v prostorih, ki se nahajajo v objektu, kot so prepleskanje, popravilo vrat, oken, zamenjavo poda, zamenjavo stavbnega pohištva s pohištvom enakih dimenzij in podobno ter s katerimi se ne spreminja zmogljivost inštalacij, opreme in tehnoloških naprav, ne posega v konstrukcijo objekta in tudi ne spreminja zmogljivosti, velikosti, namembnosti in zunanjšega videza objekta.

Najemnik se obvezuje na svoje stroške v predmetnem poslovnem prostoru zagotoviti nove mize, stole in gostinski pult s sodobnejšo podobo.

Uporaba

24. Najemnik je dolžan uporabljati poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja.

STROŠKI UPORABE IN OBRATOVANJA

25. 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.

26. Med stroške uporabe in obratovanja spadajo tudi vsi davki, prispevki in druge javne dajatve kakorkoli povezane z uporabo in obratovanjem poslovnega prostora, vključno s stroški (davki oz. prispevki oz. drugimi javnimi dajatvami) uporabe samega stavbnega zemljišča.

ZAVAROVANJA ZA PRIMER ŠKODE

27. Najemnik je dolžan na svoje stroške zavarovati opremo v poslovnem prostoru. najemodajalec zavaruje poslovni prostor za primer požara in izlitja vode.

28. 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, PREUREditVE

29. Najemnik bo smel oddati poslovni prostor (v celoti ali delno) v podnajem samo po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca, katerega bo najemodajalec lahko podal ali zavrnil izključno po lastni presoji.

Pravni posel o oddaji 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 prostor ali del prostora oz. omogočil uporabo prostora drugemu subjektu, je najemnik najemodajalcu dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem.

30. 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.

VELJAVNOST POGODBE

Redna veljavnost

31. Predmetna pogodba veljala določen čas za obdobje 5 (pet) let, šteto od dneva sklenitve oz. veljavnosti te pogodbe. Po poteku obdobja veljavnosti te pogodbe se lahko najemno razmerje podaljša po veljavnih predpisih.

Vlogo za podaljšanje veljavnosti pogodbe, poda najemnik vsaj mesec dni pred potekom veljavnosti pogodbe.

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

33. 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, stroškov in morebitne škode tudi izpolnitveni interes, ki predstavlja znesek do izteka najemnega razmerja preostalih mesečnih najemnin, ki takoj zapadejo v plačilo.

34. Če najemnik zapade v zamudo s plačilom najemnine tako, da najemna ni plačana niti po preteku 30 dnevne zamude ali če ne plača zapadlih obresti ter stroškov niti v 15 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 3 dni izjavi v pisni obliki.

Pogodbeni stranki se sporazumeta, da se pogodba šteje za sporazumno razvezano v primeru prenehanja najemnika zaradi likvidacije ali stečaja.

35. 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 poslovni prostor izprazniti, izgubi posestno pravico na poslovnih prostorih. Z dnem prenehanja posestne pravice lahko najemodajalec vstopi v poslovni prostor, komisijsko ugotovi stanje poslovnega prostora ter popiše vse najdeno blago, opremo in stvari najemnika ter jo na stroške najemnika izprazni in uskladišči, najemnika pa o tem pisno obvesti.

36. 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 poslovne prostore v nasprotju s to pogodbo, ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se na objektu dela občutnejša škoda,
- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine dva meseca zapored ali dva meseca v zadnjem letu dni,
- da daje prostor v podnajem brez izrecnega soglasja najemodajalca,
- da posega v prostor 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 prostore sam potrebuje.

37. V zgoraj naštetih primerih sme poleg tega, da najemodajalec odstopi od pogodbe tudi nemudoma prevzeti brez izrecnega soglasja najemnika poslovni prostor v svojo posest, premočnine najemnika, ki se nahajajo v najem vzetem prostoru pa prevzeti v zastavo in se z njimi poplačati skladno z določilom 167. člena Stvarnopravnega zakonika do višine terjatve s pripadajočimi stroški, ki jo ima do najemnika.

38. Najemodajalec mora pred pisno odpovedjo najemne pogodbe pisno opozoriti najemnika, ki krši najemno pogodbo, z navedbo kršitev in načina odprave kršitev, 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 poslovnih prostorov se odpoveduje sodno. V odpovedi mora biti navedeno, do katerega dne se mora najemnik izseliti iz poslovne stavbe oziroma poslovnih prostorov in jih izročiti odpovedovalcu oziroma, do katerega dne jih je najemodajalec dolžan prevzeti.

39. Ob izročitvi izpraznjenih poslovnih stavb oziroma poslovnih prostorov in naprav najemodajalcu se sestavi poseben zapisnik o njihovem stanju.

Pravice najemodajalca po prenehanju veljavnosti pogodbe

40. Najkasneje v roku 30 dni po prenehanju veljavnosti te pogodbe je dolžan najemnik vrniti (izročiti) poslovni prostor v posest najemodajalcu, v stanju v kakršnem jih je prejel, eventualno poslabšanem ali izboljšanjem izključno v posledici skrbne rabe v skladu s to pogodbo in izpraznjene vseh svojih oseb in stvari in brez vseh svojih morebitnih podnajemnikov. V izogib dvomu sta pogodbeni stranki s tem v zvezi sporazumni, da je najemnik dolžan zagotoviti, da z dnem prenehanja veljavnosti te pogodbe prenehajo tudi vse podnajemne pogodbe, katere bo imel eventualno sklenjene s svojimi podnajemniki.

41. Najemnik je dolžan vrniti poslovni prostor v posest najemodajalcu tako, da z najemodajalcem podpiše zapisnik o vrnitvi poslovnega prostora in obenem najemodajalcu izroči (vrne) tudi vse ključke. V Zapisniku o vrnitvi nepremičnin pogodbeni stranki ugotovita stanje poslovnega prostora na dan prenehanja veljavnosti te pogodbe.

42. V primeru če najemnik ne bi podpisal z najemodajalcem Zapisnika o vrnitvi poslovnega prostora ali najemodajalcu ne bi izročil (vrnil) vseh ključev, sme najemodajalec trideseti dan po prenehanju veljavnosti te pogodbe prevzeti prostor v svojo posest tako, da sam sestavi Zapisnik o vrnitvi nepremičnin, katerega namesto najemnika podpišejo tri zapisniške priče in da sam zamenja najemnikove ključavnice na poslovnem prostoru. S tem se šteje, da je prostor prevzel nazaj v svojo posest. Vse stvari, katere bi ob takšnem prevzemu v posest našel v prostoru najemodajalec 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 prej 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 njih hrambe s strani tretjega, vseskozi trpi izključno najemnik.

43. 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.

Prenos pogodbe, oz. posameznih pravic oz. obveznosti

44. Najemnik sme vse ali del svojih pravic in/ali obveznosti iz naslova in/ali v zvezi s to pogodbo oz. to pogodbo ali nje del prenesti na tretjo osebo, ki bo v posledici postala nosilec vseh prenesenih pravic in/ali obveznosti oz. prenesenega dela pogodbe namesto najemnika, najemnik pa bo v posledici prost teh (prenesenih) pravic in/ali obveznosti oz. prenesenega dela pogodbe, izključno po predhodnem pisnem soglasju (privolitvi) najemodajalca, katerega sme najemodajalec podati ali zavrniti izključno po lastni presoji.

Veljavno pravo in sodna pristojnost

45. Za vsa razmerja med pogodbenima strankama iz naslova in/ali v zvezi s to pogodbo, velja izključno pravo Republike Slovenije.

46. Za vse kar ta pogodba ne določa oz. ne določa drugače, veljajo neposredno veljavni predpisi. Veljavni predpisi v smislu po tej Pogodbi predstavljajo veljavne predpise Republike Slovenije, z vsemi spremembami in dopolnitvami oz. kot so vsakokrat veljavni tekom veljavnosti (trajanja) te pogodbe.

47. V primeru če bi bilo katerokoli določilo te pogodbe nično oz. 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.

48. 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

49. Pogodbena stranka je dolžna nemudoma pisno obvestiti drugo pogodbeno stranko o katerikoli spremembi kateregakoli podatka na svoji strani, ki izhaja iz te pogodbe (naslov oz. sedež, kontaktna oseba, zakoniti zastopnik, ...), drugače se v razmerju do druge pogodbene stranke šteje, kot da podatki (oz. 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.

Sestavljavec pogodbe in razlaga

50. Šteje se, da sta to pogodbo oz. nje besedilo pripravili in predlagali obe pogodbeni stranki skupno, sporazumno in dogovorno in se tako šteje, da sta obe pogodbeni stranki sestavljavki te pogodbe oz. nje besedila.

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

Naslovi

52. Ta pogodba predstavlja vsebinsko enotno in celovito pogodbeno listino. Naslovi posameznih delov (poglavij) in točk te pogodbe so namenjeni izključno večji preglednosti vsebine te 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

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

Spremembe in dopolnitve

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

V kolikor ima najemnik prijavljen sedež podjetja v poslovnem prostoru, katerega ima v najemu se zavezuje, da bo v roku 30 dni od vrnitve poslovnega prostora 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.

Sklenitev pogodbe

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

56. 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 imenu in za račun tiste pogodbene stranke, v imenu in za račun katere to pogodbo podpisuje (sklepa).

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

Številka:

Datum: __.__.2018

NAJEMODAJALEC:

NAJEMNIK:

Krajevna skupnost Sveti Anton,
ki jo zastopa predsednik Sveta KS
Bogdan KAVREČIČ