

**JAVNI RAZPIS**  
**za oddajo nepremičnin – poslovnih prostorov v Mestni občini Koper**  
**v najem z javnim zbiranjem ponudb**

(v nadaljevanju: **Javni razpis**)

---

**RAZPISNA DOKUMENTACIJA**

Številka: 3528-9/2015  
Koper, dne 31.7.2015



## 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

Mestna občina Koper, Verdijeva 10, 6000 Koper, v skladu z veljavnimi predpisi Republike Slovenije, s tem Javnim razpisom vabi zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za najem poslovnih prostorov v skladu in pod pogoji kot to določa predmetni javni razpis.

Javni razpis je objavljen na spletni strani <http://www.koper.si/> ter v Uradnem listu RS, št. 57/2015, z dne 31.7.2015.

Zainteresirani potencialni ponudniki lahko prevzamejo dokumentacijo v okviru predmetnega Javnega razpisa (v nadaljevanju: razpisna dokumentacija) na spletni strani Mestne občine Koper [www.koper.si](http://www.koper.si) ali v sprejemno-informacijski pisarni Mestne občine Koper, Verdijeva 10, 6000 Koper, vsak delovni dan od 8.00 do 12.00 ure, ob sredah pa tudi od 14.00 do 17.00 ure, vse do izteka roka za oddajo ponudb.

Pridobitev razpisne dokumentacije je brezplačna.

### 2. Pogoji za sodelovanje na Javnem razpisu

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

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

### 3. Predmet najema

Predmet najema so naslednji poslovni prostori:

**1. Beblerjeva ulica 8, Markovec**, prostor v izmeri 33,89 m<sup>2</sup> poslovne površine, ki se nahaja v pritličju stavbe na parceli št. 239/47, k.o. Semedela, (ID znak 2606-5323-19), se oddaja za frizersko, trgovsko ali drugo mirno storitveno dejavnost; izklicna mesečna najemna znaša 172,40€, za mesec junij 2015.

**2. Gortanov trg 15, Koper**, na parceli št. 1000/1, k.o. Koper, št. stavbe 2605-585, se oddaja več pisarniških prostorov in sicer v:

II. nadstropju pisarne z oznakami :

- 205 v izmeri 26,30 m<sup>2</sup>,

- 207 in 208 se oddajata kot skupna pisarna (pisarni 207 v izmeri 16,35 m<sup>2</sup> in 208 v izmeri 10,75 m<sup>2</sup>) in

III. nadstropju pisarne z oznakami:

- 302 v izmeri 24,55 m<sup>2</sup>,

- 303 v izmeri 31,10 m<sup>2</sup>.

Posamezne pisarne oddajamo za pisarniško ali drugo mirno storitveno dejavnost; izklicna mesečna najemna znaša 8 €/m<sup>2</sup>, za mesec junij 2015. Pisarniški prostori se oddajajo v najem posamezno.



**3. Gortanov trg 13, Koper**, prostor v izmeri 34,20 m<sup>2</sup> poslovne površine, ki se nahaja v pritličju poslovno stanovanjske stavbe stoječe na parceli št. 1030/2, k.o. Koper, (ID znak 2605-1207-4) se oddaja za gostinsko dejavnost; izklicna mesečna najemnina znaša 241,61 €, za mesec junij 2015.

**4. Gortanov trg 14, Koper**, prostor v izmeri 105,00 m<sup>2</sup> poslovne površine, ki se nahaja v pritličju poslovno stanovanjske stavbe stoječe na parceli št. 1029, k.o. Koper, (ID znak 2605-1209-1) se oddaja za gostinsko dejavnost; izklicna mesečna najemnina znaša 752,16 €, za mesec junij 2015. Oprema v poslovnem prostoru ni last najemodajalca. najemnik poslovnega prostora bo moral z lastnikom opreme urediti premoženjskopravna razmerja vezana na le-to.

**5. Titov trg 1, Koper**, (kavarna Loggia) neopremljen poslovni prostor v izmeri 317,66 m<sup>2</sup> poslovne površine, ki se nahaja v pritličju stavbe stoječe na parceli št. 145/3 in 145/2 obe k.o. Koper, (ID znak 2605-145/3-0 in 2605-145/2-0) se oddaja za gostinsko dejavnost; izklicna mesečna najemnina znaša 2.195,37 € za mesec junij 2015. Nepremičnina je kulturni spomenik na katerem je potrebno izvesti nujna vzdrževalna konzervatorsko restavratorska dela.

**6. Trubarjeva ulica 6, Koper**, prostor v izmeri 71,82 m<sup>2</sup> poslovne površine, ki se nahaja v pritličju stavbe stoječe na parceli št. 149/2, k.o. Koper, (ID znak 2605-323-4) se oddaja za pisarniško ali drugo mirno storitveno dejavnost; izklicna mesečna najemnina znaša 342,32 €, za mesec junij 2015.

Izklicne višine mesečnih najemnin poslovnih prostorov, ki so predmet javnega razpisa, so bile določene s strani pooblaščenih cenilcev in izvedencev gradbene stroke oz. izkustveno na podlagi 19. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter na podlagi in upošteva Elaborata o analizi cen najemnin poslovnih prostorov v lasti Mestne občine Koper. Na podlagi navedenega elaborata je bil s strani Občinskega sveta Mestne občine Koper na seji z dne 19.12.2013 sprejet Sklep o znižanju najemnin poslovnih prostorov v historičnem mestnem jedru Koper, kateri je začel veljati z dne 01.01.2014.

Zaradi vsega navedenega, izbrani ponudnik za posamezni poslovni prostor ne bo imel pravice uveljavljati 30% znižanja najemnine po citiranem sklepu.

Nepremičnine bodo najemniki lahko prevzeli v najem (rabo) po izpolnitvi vseh pogojev za začetek veljavnosti najemne pogodbe - predvidoma v roku 30 dni po podpisu najemne pogodbe.

#### **4. Vrsta pravnega posla**

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

#### **5. Čas trajanja najema**

Nepremičnine bodo oddane v najem za določen čas: 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: [obcina@koper.si](mailto:obcina@koper.si), s pripisom »najem poslovnih prostorov z naslovom le-tega«, 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.

Mestna občina Koper 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 za nepremičnine in najvišja vlaganja v nepremičnine oz. tistega, ki bo dosegel najvišje število točk pri izpolnjevanju meril za najugodnejšega ponudnika);
- 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.

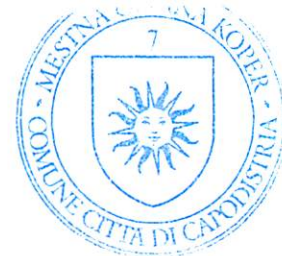
Vsak ponudnik vlaga ponudbo po Javnem razpisu izključno na lastno tveganje in na lastne stroške. Predmetni Javni razpis oz. njegova vsebina se razlaga kot celota (vključno s predlogom najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa). V primeru neskladja med vsebino predloga najemne pogodbe v prilogi Javnega 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, ponujenih vlaganj v poslovni prostor, katere je potrebno usposobiti pred pričetkom obratovanja, ponujenega programa in tistih ponudb, ki bi bile alternativne ali variantne ali pogojne ali kakorkoli drugače nedoločene.

## **2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA**

### **1. Dejavnost**

V poslovnih prostorih se bodo opravljale dejavnosti, ki so opredeljene v razpisu. Prednost bodo imele dejavnosti, ki bodo prispevale k oživitvi mestnega jedra.



## 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

Izklicne višine mesečnih najemnin poslovnih prostorov, ki so predmet javnega razpisa, so bile določene na podlagi cenitvenega poročila pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin oz. izkustveno na podlagi 19. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter na podlagi in upošteva, Elaborat o analizi cen najemnin poslovnih prostorov v lasti Mestne občine Koper.

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

Izklicne vrednosti najemnin so določene upošteva stanje posameznega poslovnega prostora.

Mestna občina Koper oddaja predmetne poslovne prostore na način, da najemnik zagotovi lastna finančna sredstva za morebitno potrebno usposobitev prostorov in nima pravice od Mestne občine Koper zahtevati povračila nastalih mu stroškov v okviru investicijskih vlaganj.

Soglasje za prenovu posameznega poslovnega prostora bo vključeno v samo pogodbo, katere priloga in sestavni del bo tudi popis gradbenih del v okviru adaptacije oz. ureditve prostorov.

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 poslovnem načrtu rabe poslovnega prostora je dolžan najemnik precizno in opredeljeno določiti tudi višino (zneske) morebitnih vlaganj v poslovni prostor in vrsto vlaganj, ki bodo trajno povečala vrednost poslovnega prostora ter določiti rok izvedbe vlaganj.

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

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

Nepremičnina pod zaporedno št. 5 je objekt, ki ima lastnost kulturnega spomenika, na katerem je potrebno izvesti nujna vzdrževalno konzervatorsko restavratorska dela. Ocenjena vrednost del skladno z konzervatorsko restavratorskim projektom in popisom del znaša 47.919,26 €, stroške konzervatorsko restavratorskih del pa je dolžan poleg stroškov najema, nositi in trpeti izbrani ponudnik, ki je dolžan zahtevani znesek v višini 47.919,26 € ob predložitvi svoje ponudbe za najem, vplačati na račun Mestne občine Koper, pri čemer vplačilo teh sredstev predstavlja formalni razpisni pogoj, potrdilo o plačilu pa šteje kot sestavni del ponudbe za najem. Vplačani znesek v višini 47.919,26 € se neizbranemu ponudniku neobrestovan vrne na njegov poslovni račun najkasneje v roku 8 dni od dokončnosti sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika.

## **5. Uporaba in vzdrževanje**

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati poslovni prostor v skladu z njegovim namenom in s skrbnostjo dobrega strokovnjaka. Vse stroške vzdrževanja in obratovanja nosi in trpi izključno najemnik.

Najemnik nepremičnine na naslovu Titov trg 1, 6000 Koper (kavarna Loggia) se bo tudi pisno moral obvezati, da bo v primeru potrebe po razstavnem prostoru, v sodelovanju s pristojno službo Mestne občine Koper, omogočil postavitve in izvedbo različnih razstav v prostoru.

## **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 (Ur.l.RS št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1 in 14/15 - ZUUJFO), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l.RS št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14), Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 38/01 in spremembe) in ostalih veljavnih predpisov Republike Slovenije.

#### 3. Ogled poslovnega prostora

Za ogled poslovnih prostorov, ki so predmet oddaje, se lahko zainteresirani potencialni ponudniki dogovorijo z Uradom za nepremičnine – poslovni prostori, po telefonu 05/6646-375 ali 05/6646-286.

Ogledi poslovnih prostorov bo možen v času trajanja tega razpisa, po predhodnem dogovoru, ob torkih in četrkih.

#### 4. Ponudba, dopolnitve, spremembe

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

Ponudbi mora biti priloženo dokazilo o plačani varščini za resnost ponudbe v višini treh izklicnih mesečnih najemnin, ki je določena za posamezni poslovni prostor na podračun Mestne občine Koper št. 01250-0100005794, z obvezno navedbo sklicne številke 201-0702 pri Upravi RS za javna plačila (UJP).

Neizbranim ponudnikom, ki so sicer imeli popolne in pravilne ter pravočasno oddane svoje ponudbe, bo varščina neobrestovano vrnjena na njihove poslovne račune v roku enega meseca od poteka roka za oddajo ponudb. Če izbrani najugodnejši ponudnik ne bi sklenil najemne pogodbe v roku v skladu z Javnim razpisom bo Mestna občina Koper 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.

Sestavni del ponudbe za nepremičnino pod zaporedno številko 5 je tudi vplačilo stroškov konzervatorsko restavratorskih del v višini 47.919,26 € na račun Mestne občine Koper, ki jih je ponudnik dolžan vplačati poleg v tem razpisu zahtevanega zneska varščine. Potrdilo o plačilu teh stroškov tvori in predstavlja sestavni del ponudbe ter je pogoj za njeno veljavnost. Vplačani znesek v višini 47.919,26 € se neizbranemu ponudniku neobrestovano vrne na njegov





poslovni račun najkasneje v roku 8 dni od dokončnosti sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika.

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

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

V primeru če bi Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba ne vsebuje ponujene najemnine in/ali ponujenih vlaganj in/ali ponujenega programa v skladu z Javnim razpisom in/ali dokazila o vplačanih varščine v višini treh izklicnih mesečnih najemnin, ter kar zadeva lokala št. 5- tudi in/ali plačila denarnega zneska za pokritje stroškov konzervatorsko restavratorskih del, 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 ponujena vlaganja ter je zanjo vplačana varščina in kar zadeva lokala št. 5 tudi stroški konzervatorsko restavratorskih del, 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.

#### **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 soglašja 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,
- 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 2014,
- za samostojne podjetnike posameznike: BON 1/SP s podatki in kazalniki za leto 2014.

#### **7. Poslovni načrt rabe poslovnega prostora**

Vlaganja (višina, vrsta in terminski načrt izvedbe).

#### **8. Program izvedbe dejavnosti**

#### **9. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe**

- dokazilo da je ponudnik pred oddajo ponudbe plačal varščino.
- dokazilo o vplačanih sredstvih namenjenih za plačilo stroškov konzervatorsko restavratorskih del (predmetno dokazilo je potrebno predložiti zgolj pri ponudbi za poslovni prostor pod zap. št. 5).

## **5. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB**

### **1. Oddaja ponudb**

Ponudniki so dolžni predložiti ponudbe (za vse lokale, ki so predmet tega razpisa, vključno s potrdilom o plačani varščini za resnost ponudbe in kar zadeva lokala št. 5-s tudi s potrdilom o vplačanem znesku za pokritje stroškov konzervatorsko restavratorskih del), v zaprti ovojnici z oznako: »**NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAJEM**, poslovni prostor v Kopru, z oznako št. 3528-9/2015« s pripisom naslova poslovnega prostora, na katerega se ponudba nanaša, in sicer na naslov: Mestna občina Koper, Verdijeva 10, 6000 Koper, **najpozneje do dne 24.8.2015.**

Na ovojnici mora biti naveden naziv in naslov ponudnika. Ponudbe lahko ponudniki v roku za oddajo ponudb oddajo po pošti ali osebno v sprejemno-informacijski pisarni Mestne občine Koper, Verdijeva 10, 6000 Koper, vsak delovni dan od 8.00 do 12.00 ure in v sredo tudi od 14.00 do 17.00 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 v roku za oddajo ponudb bo javno, **dne 27.08.2015, s pričetkom ob 09.30 uri**, na naslovu: Mestna občina Koper, Verdijeva 10, 6000 Koper, v sejni sobi/pritličje.



## 6. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

### 1. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

Merili 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,
- ponujeni 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 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 oživitvi mestnega jedra. 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 dosegel najvišje število točk.

V primeru, če bi dva ali več ponudnikov dosegla 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.

## 7. OPIS NEPREMIČNIN

Poslovni prostori, ki so predmet najema se nahajajo na območju Kopra, in sicer:

**1. Beblerjeva ulica 8, Markovec**, prostor v izmeri 33,89 m<sup>2</sup> poslovne površine, ki se nahaja v pritličju stavbe na parceli št. 239/47, k.o. Semedela, (ID znak 2606-5323-19), se oddaja za frizersko, trgovsko ali drugo mirno storitveno dejavnost; izklicna mesečna najemnina znaša 172,40€, za mesec junij 2015.

**2. Gortanov trg 15, Koper**, na parceli št. 1000/1, k.o. Koper, št. stavbe 2605-585, se oddaja več pisarniških prostorov in sicer v:

II. nadstropju pisarne z oznakami :

- 205 v izmeri 26,30 m<sup>2</sup>,
- 207 in 208 se oddajata kot skupna pisarna (pisarni 207 v izmeri 16,35 m<sup>2</sup> in 208 v izmeri 10,75 m<sup>2</sup>) in

III. nadstropju pisarne z oznakami:

- 302 v izmeri 24,55 m<sup>2</sup>,
- 303 v izmeri 31,10 m<sup>2</sup>.

Posamezne pisarne oddajamo za pisarniško ali drugo mirno storitveno dejavnost; izklicna mesečna najemnina znaša 8 €/m<sup>2</sup>, za mesec junij 2015. Pisarniški prostori se oddajajo v najem posamezno.

**3. Gortanov trg 13, Koper**, prostor v izmeri 34,20 m<sup>2</sup> poslovne površine, ki se nahaja v pritličju poslovno stanovanjske stavbe stoječe na parceli št. 1030/2, k.o. Koper, (ID znak 2605-1207-4) se oddaja za gostinsko dejavnost; izklicna mesečna najemnina znaša 241,61 €, za mesec junij 2015.

**4. Gortanov trg 14, Koper**, prostor v izmeri 105,00 m<sup>2</sup> poslovne površine, ki se nahaja v pritličju poslovno stanovanjske stavbe stoječe na parceli št. 1029, k.o. Koper, (ID znak 2605-1209-1) se oddaja za gostinsko dejavnost; izklicna mesečna najemnina znaša 752,16 €, za mesec junij 2015. Oprema v poslovnem prostoru ni last najemodajalca. najemnik poslovnega prostora bo moral z lastnikom opreme urediti premoženjskopravna razmerja vezana na le-to.

**5. Titov trg 1, Koper**, (kavarna Loggia) prostor v izmeri 317,66 m<sup>2</sup> poslovne površine, ki se nahaja v pritličju stavbe stoječe na parceli št. 145/3 in 145/2 obe k.o. Koper, (ID znak 2605-145/3-0 in 2605-145/2-0) se oddaja za gostinsko dejavnost; izklicna mesečna najemnina znaša 2.195,37 € za mesec junij 2015. Oprema ni vključena v višino izklicne najemnine. Nepremičnina je kulturni spomenik na katerem je potrebno izvesti nujna vzdrževalna konzervatorsko restavratorska dela.



**6. Trubarjeva ulica 6, Koper,** prostor v izmeri 71,82 m<sup>2</sup> poslovne površine, ki se nahaja v pritličju stavbe stoječe na parceli št. 149/2, k.o. Koper, (ID znak 2605-323-4) se oddaja za pisarniško ali drugo mirno storitveno dejavnost; izklicna mesečna najemnina znaša 342,32 €, za mesec junij 2015.

Na podlagi 5. odstavka 334. člena Energetskega zakona (EZ-1), (Ur. l. RS št. 17/2014) 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 Koper, (navedite ulico in hišno številko poslovnega prostora za katerega ste zainteresirani) v najem z javnim zbiranjem ponudb, ki je bil objavljen na spletni strani [www.koper.si](http://www.koper.si) dne 31.07.2015 (v nadaljevanju: Javni razpis), dajemo Mestni občini Koper naslednjo

**PONUDBO**  
**ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA V KOPRU,**  
**NA NASLOVU \_\_\_\_\_**

**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	
Pooblaščen oseb za podpis najemne pogodbe v prilogi – zakoniti zastopnik 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 pooblaščen za razlago ponudbe	



## 2. MESEČNA NETO NAJEMNINA, INVESTICIJSKA VLAGANJA, PROGRAM

### 1. Mesečna neto najemnina

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

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

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

ki se bo po začetku veljavnosti najemne pogodbe zviševala 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. Ponujamo sledeč program oz. sledeče dejavnosti

---

---

---

---

### 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. Dokazilo o vplačanih sredstvih namenjenih za plačilo stroškov konzervatorsko restavratorskih del (predmetno dokazilo je potrebno predložiti zgolj pri ponudbi za poslovni prostor pod zap. št. 5)**
- 7. Na zadnji strani parafiran in žigosan predlog najemne pogodbe**





PREDLOG NAJEMNE POGODBE

**MESTNA OBČINA KOPER, Verdijeva ulica 10, Koper,**  
**ki jo zastopa župan Boris Popovič,**  
matična številka: 5874424000  
davčna številka: ID za DDV SI40016803  
(v nadaljevanju: **Najemodajalec**)

in

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,

ki ga zastopa \_\_\_\_\_,

matična številka: \_\_\_\_\_,

davčna številka: \_\_\_\_\_,

transakcijski račun: \_\_\_\_\_,

(v nadaljevanju: **najemnik** in skupaj z Najemodajalcem tudi: **pogodbeni stranki**)

sklepa na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l.RS št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1 in 14/15 - ZUUJFO), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l.RS št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14) ter v skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora v najem z javnim zbiranjem ponudb z dne 27.07.2015 in ponudbe najemnika z dne \_\_.\_\_.2015 ter sklepa župana z dne \_\_.\_\_.2015, naslednjo

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

**UVOD**

Javni razpis

1. Na Javnem razpisu za oddajo nepremičnine – poslovnega prostora v Kopru, \_\_\_\_\_, v najem z javnim zbiranjem ponudb (v nadaljevanju: Javni razpis), je bil najemnik izbran za najugodnejšega ponudnika za pridobitev v najem naslednje nepremičnine :

2. V Kopru, \_\_\_\_\_ v izmeri \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.



## 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 \_\_\_\_\_ 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.

### 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.

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

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.

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

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

10. Najmnino je dolžan najemnik plačevati najemodajalcu do 20. dne v vsakem tekočem koledarskem mesecu veljavnosti te Pogodbe, za ta tekoči koledarski mesec in sicer v skladu z izstavljenim računom najemodajalca na področju Mestne občine Koper št. 01250-0100005794. 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.

11. Na dan podpisa te Pogodbe in na dan začetka veljavnosti te Pogodbe, najemnina znaša \_\_\_\_\_ EUR.

12. Najmnina je določena v neto znesku, kar pomeni, da je najemnik, poleg (dodatno) najemnine, dolžan plačevati najemodajalcu tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve (davek na dodano vrednost, ...), kateri se v skladu z veljavnimi predpisi eventualno obračunavajo in plačujejo glede na višino najemnine (določene v neto znesku).

13. Vplačana varščina kot garancija za resnost ponudbe 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. Višina najmnine 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

14. Najemnik je dolžan s skrbnostjo dobrega strokovnjaka izvesti vsa vlaganja v poslovni prostor, kot jih določa poslovni načrt, ki je sestavni del ponudbe najemnika.

15. 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.



16. 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.

16.a. (vsebina pogodbe izključno za poslovni prostor pod zap. števil. 5)

Nepremičnina na naslovu Titov trg 1, Koper, (kavarna Loggia), ki predstavlja neopremljen poslovni prostor v izmeri 317,66 m<sup>2</sup> poslovne površine in se nahaja v pritličju stavbe stoječe na parceli št. 145/3 in 145/2 obe k.o. Koper, (ID znak 2605-145/3-0 in 2605-145/2-0), šteje kot kulturni spomenik, na katerem je potrebno izvesti nujna vzdrževalna konzervatorsko restavratorska dela. Ocenjena vrednost del skladno z konzervatorsko restavratorskim projektom in popisom del znaša 47.919,26 €, pri čemer je bil najemnik kot izbrani ponudnik dolžan vplačati predmetni denarni znesek, ki šteje za poplačilo stroškov konzervatorsko restavratorskih del na tem objektu. Pogodbeni stranki sta izrecno sporazumni, da vplačilo predmetnega zneska šteje kot enkratni denarni znesek, nujno potreben za usposobitev objekta v katerem se lokal nahaja in da se najemniku predmetni znesek ne upošteva ne pri plačilu najemnine, niti drugih stroškov, povezanih z opravljanjem njegove dejavnosti ter se mu kot tak po preteku najemnega razmerja ne vrne ter šteje kot zapadel v korist najemodajalca, najemnik pa se s podpisom te pogodbe odpoveduje uveljavljanju vračila tega zneska iz katerega koli naslova ter da z vplačilo tega zneska najemodajalec ni neupravičeno obogaten, najemnik pa ne depriviligiran oz. drugače oškodovan.

#### Vzdrževanje

17. Najemnik je dolžan poslovni prostor redno vzdrževati s skrbnostjo dobrega strokovnjaka.

18. Vse stroške vzdrževanja 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 poslovni prostor s skrbnostjo dobrega strokovnjaka.

### **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 in obratovanjem poslovnega prostora, vključno s stroški (davki oz. prispevki oz. drugimi javnimi dajatvami) uporabe samega stavbnega zemljišča.



## ZAVAROVANJA ZA PRIMER ŠKODE

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

23. 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

24. 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.

25. 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

26. Predmetna pogodba veljala določen čas (določeno obdobje) 5 (pet) let, šteto od prvega dneva v naslednjem koledarskem mesecu po koledarskem mesecu, v katerem bo ta Pogodba začela veljati, dalje. Po poteku obdobja veljavnosti te Pogodbe se lahko najemno razmerje podaljša po veljavnih predpisih.

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

28. Nobena pogodbeni stran nima pravice brez krivdnega razloga druge strani odstopiti od pogodbe pred potekom pogodbeni 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.

29. 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 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.

30. V primeru razdrtja 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.

31. Najemodajalec lahko vsak čas odstopi od pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnih prostorov, ne glede na pogodbeno 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.

32. V zgoraj naštetih primerih sme poleg tega, da najemodajalec odstopi od pogodbe tudi nemudoma prevzeti brez izrecnega soglasja najemnika poslovni prostor v svojo posest, premičnine 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.

33. 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.

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

#### Pravice najemodajalca po prenehanju veljavnosti pogodbe

35. 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.



36. 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 ključe. V Zapisniku o vrnitvi nepremičnin pogodbeni stranki ugotovita stanje poslovnega prostora na dan prenehanja veljavnosti te Pogodbe.

37. V primeru če najemnik ne bi podpisal z najemodajalcem Zapisnika o vrnitvi poslovnega protora 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.

38. 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

39. 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

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

41. 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.

42. 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.



43. 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

44. 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.

#### Sestavljaivec Pogodbe in razlaga

45. 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.

46. Ta Pogodba in pogodbeni namen pogodbenih strank po tej Pogodbi, se razlaga tudi ob upoštevanju vsebine Javnega razpisa.

#### Naslovi

47. 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

48. Priloge so sestavni del te Pogodbe in veljajo kot neločljivi sestavni del te Pogodbe.

#### Spremembe in dopolnitve

49. Katerekoli spremembe oz. dopolnitve te Pogodbe bodo veljavne le, če jih bosta pogodbeni stranki sklenili v enaki obliki, kot je sklenjena ta Pogodba.

#### Sklenitev Pogodbe

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

51. 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).





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

Številka: 35280-\_\_\_\_/2015

Podpisano v Kopru, dne \_\_\_\_\_

NAJEMNIK:

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

NAJEMODAJALEC:

MESTNA OBČINA KOPER  
Župan  
Boris POPOVIČ  
Po pooblastilu