



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

(v nadaljevanju: **Javni razpis**)

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Številka: 3528-5/2012
Koper, 15.06.2012



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. 47/2012, z dne 22.06.2012.

Zainteresirani potencialni ponudniki lahko prevzamejo dokumentacijo v okviru predmetnega Javnega razpisa (v nadaljevanju: **razpisna dokumentacija**) na spletni strani Mestne občine koper 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:

- **Čevljarska ulica 14, Koper**, z oznako ID stavbe 2605-725, prostor v izmeri 45,45 m² poslovne površine, nahaja se v pritličju stavbe na parceli št. 714, k.o. Koper, oddajamo za skladiščno dejavnost. Izklicna mesečna najemnina znaša 190,14 €, za mesec junij 2012;
- **Kidričeva ulica 23 a, Koper**, z ID oznako 2605-2050-1, poslovni prostor v izmeri 115,43 m², oddajamo za trgovsko ali mirno storitveno dejavnost. Izklicna mesečna najemnina znaša 898,56 €, za mesec junij 2012;
- **Kidričeva ulica 46, Koper**, z oznako ID stavbe 2605-431, pisarniški prostori v izmeri 73,98 m², v I. nadstropju poslovno stanovanjskega objekta, oddajamo za pisarniško dejavnost. Izklicna mesečna najemnina znaša 532,73 €, za mesec junij 2012;
- **Sp. Škofije 182**, z ID oznako 2595-1669/6, usposobljen poslovni prostor z uporabnim dovoljenjem, nahaja se v pritličju poslovno stanovanjskega objekta, v izmeri 58,95 m², oddajamo za trgovinsko dejavnost. Izklicna mesečna najemnina znaša 199,45 €, za mesec junij 2012;



- **Sp. Škofije 182**, z ID oznako 2595-1669/6, delno usposobljen poslovni prostor, nahaja se v I. nadstropju poslovno stanovanjskega objekta, v izmeri 41,14 m², oddajamo za pisarniško ali mirno storitveno dejavnost. Izključna mesečna najemnina znaša 204,47 €, za mesec junij 2012;

- **Staničev trg 19, Koper**, z ID oznako 2605-1124-1, poslovni prostor v izmeri 54,19 m² poslovne površine, nahaja se v pritličju objekta na parceli št. 956, k.o. Koper, oddajamo za trgovsko ali mirno obrtno storitveno dejavnost. Izključna mesečna najemnina znaša 320,89 €, za mesec junij 2012;

- **Tominčeva ulica 7, Koper**, z ID oznako 2605-893-1, usposobljeni pisarniški prostori, nahajajo se v II. nadstropju in mansardi objekta, v izmeri 120,00 m², oddajamo za pisarniško dejavnost. Izključna mesečna najemnina znaša 922,14 m², za mesec junij 2012;

- **Župančičeva ulica 26, Koper**, z ID oznako 2605-1204-2, usposobljen poslovni prostor v izmeri 42,40 m² poslovne površine, oddajamo za opravljanje mirne storitvene dejavnosti. Izključna mesečna najemnina znaša 301,80 €, za mesec junij 2012.

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.

Za zainteresirani ponudniki lahko prošnje za dodatna pojasnila v zvezi z Javnim razpisom pošljejo po elektronski pošti na naslov: obcina@koper.si, s pripisom »najem poslovnega prostora na naslovu za katerega so zainteresirani, npr. »najem poslovnega prostora v Kopru, Župančičeva ulica 26«, 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. Odgovore na posredovana vprašanja bo Organizator objavil na spletni strani: <http://www.koper.si/> in bodo takoj po objavi postali zavezujoči sestavni del Javnega razpisa.



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 nastopajo:

- kadarkoli ustavijo in zaključijo postopek po Javnem razpisu
- kot najugodnejšega ponudnika po Javnem razpisu ne izberejo nobenega od ponudnikov (vključno ne: tistega, ki bo ponudil najvišjo najemnino za nepremičnine in najvišja morebitna vlaganja v nepremičnine oz. tistega, ki bo dosegel najvišje število točk pri izpolnjevanju meril za najugodnejšega ponudnika)
- kadarkoli popravijo in/ali dopolnijo predlog najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa in v posledici ta popravljen in/ali dopolnjen predlog najemne pogodbe postane priloga Javnega razpisa, namesto prejšnjega
- z izbranim najugodnejšim ponudnikom izvede končna pogajanja glede končne vsebine najemne pogodbe in izvedbe najemne pogodbe, pri čemer končna vsebina najemne pogodbe ne sme biti za najemnika ugodnejša od vsebine predloga najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa.

Vsak ponudnik vloga ponudbo po Javnem razpisu izključno na lastno tveganje in na lastne stroške. Predmetni Javni razpis oz. njegova vsebina se 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 posamezen poslovni prostor, ponujenih vlaganj v poslovni prostor, ki ga 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

Izklicna-najnižja najemnina je določena na podlagi cenitvenega izračuna sodnega izvedenca in cenilca gradbene stroke.

Najemnina, katero bo dolžan plačevati najemnik najemodajalcu iz naslova najema nepremičnin, je določena v neto znesku in jo bo dolžan najemnik plačevati najemodajalcu mesečno, za vsak tekoči mesec veljavnosti najemne pogodbe. 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.

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 poračuna (nerevalorizirana) z zadnjimi odprtimi mesečnimi najemnini. V primeru, da so vse obveznosti iz naslova najemnine poravnane, se znesek vplačane varščine (nerevaloriziran) vrne.

4. Vlaganja

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

Izklicne najemnine so s strani pooblaščenih cenilcev določene na podlagi ocene stanja posameznega poslovnega prostora, upošteva (morebitna) potrebna investicijska vlaganja najemjemalca v poslovni prostor, ki so potrebna za usposobitev prostora v uporabno funkcijo.

Morebitna vlaganja v prostor, ki je potreben prenove, bo najemodajalec urejal s pogodbo oz. aneksom k najemni pogodbi in sicer za vlaganja, ki povečajo gradbeno vrednost poslovnega prostora in se v času trajanja najemnega razmerja niso amortizirala.

Najemnik je dolžan izvajati vsa morebitna vlaganja v poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja.

V poslovnem načrtu rabe poslovnega prostora je dolžan najemnik določiti tudi višino (zneske) morebitnih vlaganj v poslovni prostor.

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

V zvezi z izvajanjem 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 s skrbnostjo dobrega gospodarja. Vse stroške vzdrževanja plača (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, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07), Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, 94/07, 100/09), Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 38/01 in spremembe) in ostalih veljavnih predpisov Republike Slovenije.

3. Ogled poslovnega prostora

Za ogled prostorov, ki so predmet oddaje, se lahko zainteresirani potencialni ponudniki dogovorijo z Uradom za nepremičnine - poslovni prostori, po telefonu 05/66 46 284 ali 05/66 46 286. Ogledi poslovnih prostorov bodo 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. Priloge, ki so sestavni del ponudbe, so navedene v točki 4. (Vsebina ponudbe) Javnega razpisa.

Ponudbi mora biti priloženo dokazilo o nakazani 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 20010000 pri Upravi RS za javna plačila (UJP).

Neizbranim ponudnikom bo varščina (brezobrestno) vrnjena v roku 15. dni 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.

Ponudbe morajo biti veljavne 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, Komisija te ponudbe v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala. V primeru pa, če bi Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba vsebuje ponujeno najemnino in ponujena vlaganja v skladu z Javnim razpisom, vendar pa bi bila ponudba, glede na Javni razpis, kljub temu nepopolna, 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.

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:

4./1: Dokumentacija in listine v skladu z Javnim razpisom

- Ponudba, priloge ponudbe in zahtevana dokazila morajo biti izpolnjeni v skladu z Javnim razpisom.

4./2: Ponudba

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

4./3: Soglasje glede najemne pogodbe

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

4./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.

4./5: Potrdilo Davčnega urada Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih

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

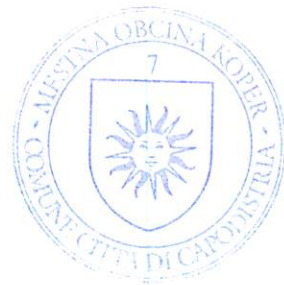
4./6: Dokazilo o finančni sposobnosti

- za pravne osebe: BON 1 (ali BON 1/P) s podatki in kazalniki za leto 2011
- za samostojne podjetnike posameznike: BON 1/SP s podatki in kazalniki za leto 2011

4./7: Poslovni načrt rabe poslovnega prostora

- vlaganja (višina, vrsta in terminski načrt izvedbe, po predhodnem ogledu prostora)

4./8: Program izvedbe dejavnosti



4./9: 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 (vključno s potrdilom o plačani varščini za resnost ponudbe), v zaprti ovojnici z oznako: »**NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAJEM**«, poslovni prostor v Kopru, naslov prostora, za katerega je ponudnik zainteresiran, z oznako št. 3528-5/2012, na naslov: Mestna občina Koper, Verdijeva 10, 6000 Koper, **najpozneje do 11.07.2012.**

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 **12.07.2012, ob 10.30** uri na naslovu: Mestna občina Koper, Verdijeva 10, 6000 Koper, sejna soba/pritličje.

6. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

1. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika so:

- o 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;
- o ponujena višina investicijskih vlaganj v poslovni prostor - t.j. vlaganj, ki trajno povečujejo vrednost nepremičnine;
- o 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:

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

$$\frac{V_p \times 20}{V_{\max}} = T_v$$



$$T = T_n + T_v$$

- 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
80:20 = razmerje med ponujeno neto mesečna najemnino in ponujenimi investicijskimi vlaganji.

Komisija bo ponujeni program točkovala (od 0 do 5 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 bo 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 v starem mestnem jedru oz. v njegovi neposredni bližini, in sicer:

- **Čevljarska ulica 14, Koper**, z oznako ID stavbe 2605-725, prostor v izmeri 45,45 m² poslovne površine, nahaja se v pritličju stavbe na parceli št. 714, k.o. Koper, oddajamo za skladiščno dejavnost. Izključna mesečna najemnina znaša 190,14 €, za mesec junij 2012;
- **Kidričeva ulica 23 a, Koper**, z ID oznako 2605-2050-1, poslovni prostor se nahaja v pritličju stavbe na parc. št. 782/5, k.o. Koper, v izmeri 115,43 m², oddajamo za trgovsko ali mirno storitveno dejavnost. Izključna mesečna najemnina znaša 898,56 €, za mesec junij 2012;



- **Kidričeva ulica 46, Koper**, objekt se nahaja na parc. št. 48/2, k.o. Koper, z oznako ID stavbe 2605-431, pisarniški prostori namenjeni oddaji se nahajajo v I. nadstropju, v izmeri 73,98 m², oddajamo jih za pisarniško dejavnost. Izklicna mesečna najemnina znaša 532,73 €, za mesec junij 2012;
- **Sp. Škofije 182**, objekt se nahaja na parc. št. 1669/6, k.o. Škofije, z ID oznako 2595-1669/6, oddaji je namenjen usposobljen poslovni prostor z uporabnim dovoljenjem, nahaja se v pritličju poslovno stanovanjskega objekta, v izmeri 58,95 m², oddajamo ga za trgovinsko dejavnost. Izklicna mesečna najemnina znaša 199,45 €, za mesec junij 2012;
- **Sp. Škofije 182**, objekt se nahaja na parc. št. 48/2, k.o. Škofije, z ID oznako 2595-1669/6, oddaji je namenjen delno usposobljen poslovni prostor, nahaja se v I. nadstropju poslovno stanovanjskega objekta, v izmeri 41,14 m², oddajamo ga za pisarniško ali mirno storitveno dejavnost. Izklicna mesečna najemnina znaša 204,47 €, za mesec junij 2012;
- **Staničev trg 19, Koper**, z ID oznako 2605-1124-1, poslovni prostor v izmeri 54,19 m² poslovne površine, nahaja se v pritličju objekta na parceli št. 956, k.o. Koper, oddajamo za trgovsko ali mirno obrtno storitveno dejavnost. Izklicna mesečna najemnina znaša 320,89 €, za mesec junij 2012;
- **Tominčeva ulica 7, Koper**, nahaja se na parc. št. 1195, k.o. Koper, z ID oznako 2605-893-1, oddaji so namenjeni usposobljeni pisarniški prostori, nahajajo se v II. nadstropju in mansardi objekta, v izmeri 120,00 m², oddajamo jih za pisarniško dejavnost. Izklicna mesečna najemnina znaša 922,14 m², za mesec junij 2012;
- **Župančičeva ulica 26, Koper**, nahaja se na parc. št. 1039/1, k.o. Koper, z ID oznako 2605-1204-2, oddaji je namenjen usposobljen poslovni prostor v izmeri 42,40 m² poslovne površine, oddajamo ga za opravljanje mirne storitvene dejavnosti. Izklicna mesečna najemnina znaša 301,80 €, za mesec junij 2012.



V skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora na naslovu Koper, (navedite ulico in hišno št. poslovnega prostora za katerega ste zainteresirani) v najem, z javnim zbiranjem ponudb, ki je bil objavljen na spletni strani www.koper.si, dne 22.06.2012 (v nadaljevanju: **Javni razpis**), dajemo Mestni občini Koper naslednjo

PONUDBO
ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA V KOPRU

1. PODATKI O PONUDNIKU

Ime ponudnika	
Naslov ponudnika	
Poštna številka in pošta	
Matična številka	
Id. št. za DDV oz. davčna številka	
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 usklajevala v skladu z določili najemne pogodbe.

2. Ponujamo sledeč program oz. sledeče dejavnosti

3. 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. 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

MESTNA OBČINA KOPER, Verdijevega 10, Koper

ki jo zastopa župan Boris Popovič,

matična številka: 5874424

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**)

sklepata na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07) , Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, 94/07, 100/09) ter v skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora v najem z javnim zbiranjem ponudb z dne _____ in ponudbe Najemnika z dne _____ ter sklepa župana z dne _____, 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 m².

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 razpisano 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, ...), 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.

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. Najemnino 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, Najemnika znaša _____ EUR in se prične zaračunavati z dnem zapisniške primopredaje poslovnega prostora v najem.
12. Najemnina 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. V primeru, da so vse obveznosti iz naslova najemnine poravnane, se znesek vplačane varščine (nerevaloriziran) vrne.
14. Višina Najemnine se bo usklajevala skladno z povprečnim indeksom za stanovanjsko gradnjo, ki ga mesečno objavlja Gospodarska zbornica Slovenije, brez sklepanja dodatkov k najemni pogodbi.

VLAGANJA, VZDRŽEVANJE IN UPORABA

Vlaganja

15. Najemnik je dolžan s skrbnostjo dobrega gospodarja izvesti vsa morebitna vlaganja v poslovni prostor, kot jih določa Poslovni načrt, ki je sestavni del ponudbe najemnika.
16. Za izvedbo morebitnih vlaganj, ki bodo trajno povečala vrednost nepremičnine – t.j. vlaganj, ki ne bodo imela narave tekočega vzdrževanja, je dolžan Najemnik predhodno pridobiti pisno soglasje Najemodajalca in sicer ne glede na to, ali so ta vlaganja v Poslovnem načrtu opredeljena ali ne.
17. V zvezi z izvajanjem vlaganj je dolžan Najemnik spoštovati vsakokrat veljavne gradbene in druge predpise.

Vzdrževanje

18. Najemnik je dolžan poslovni prostor redno vzdrževati s skrbnostjo dobrega gospodarja.
19. 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

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



STROŠKI UPORABE IN OBRATOVANJA

21. 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.
22. 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

23. Najemnik je dolžan na svoje stroške zavarovati opremo v poslovnem prostoru. Najemodajalec zavaruje poslovni prostor za primer požara in izlitja vode.
24. 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, PREUREDTVE

25. 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.
26. 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

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

Izredno prenehanje veljavnosti



29. Ne glede na določilo točke 26 te Pogodbe, pa sme Najemodajalec od te Pogodbe odstopiti s pisno odstopno izjavo poslano priporočeno po pošti na naslov Najemnika, v naslednjih primerih:
- če Najemnik prekrši katerokoli določilo te Pogodbe in te kršitve ne odpravi v 90 dneh od dneva prejema pisnega poziva Najemodajalca na odpravo te kršitve
 - če Najemnik prekrši katerokoli določilo te Pogodbe in te kršitve ni mogoče odpraviti v 90 dneh od dneva prejema pisnega poziva Najemodajalca na odpravo te kršitve
 - če Najemnik trikrat v obdobju 1 leta veljavnosti te Pogodbe prekrši katerokoli določilo te Pogodbe, v posledici česar je prejel pisni poziv Najemodajalca na odpravo te kršitve in ne glede na to ali je to kršitev naknadno odpravil ali ne.
30. V primeru odstopa Najemodajalca od te Pogodbe v skladu s prejšnjo točko te Pogodbe, ta Pogodba preneha veljati 6 mesecev po dnevu, v katerem je Najemnik prejel pisno odstopno izjavo Najemodajalca po prejšnji točki te Pogodbe in se šteje, da je ta Pogodba prenehala zaradi kršitve te Pogodbe s strani Najemnika. Najemodajalec ima v posledici zoper Najemnika vse zahtevke zaradi povrnitve povzročene škode in ostale v skladu z veljavnimi predpisi, sam pa Najemniku ne dolguje ničesar iz nobenega naslova, vključno ne povrnitve morebitnih Najemnikovih vlaganj v Nepremičnine, ki so trajno povečala vrednost Nepremičnin.

Pravice Najemodajalca po prenehanju veljavnosti Pogodbe

31. 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.
32. 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.
33. 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.

34. 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

35. 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

36. Za vsa razmerja med pogodbenima strankama iz naslova in/ali v zvezi s to Pogodbo, velja izključno pravo Republike Slovenije.
37. 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.
38. 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.
39. 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

40. 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, kontaktne osebe, 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.

Sestavljaavec Pogodbe in razlaga



41. 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.
42. Ta Pogodba in pogodbeni namen pogodbenih strank po tej Pogodbi, se razlaga tudi ob upoštevanju vsebine Javnega razpisa.

Naslovi

43. 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

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

Spremembe in dopolnitve

45. 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

46. Predmetna Pogodba je sklenjena, ko jo pooblaščen zastopnik obeh pogodbenih strank podpišeta pred notarjem v obliki notarskega zapisa v skladu z veljavnimi predpisi.
47. 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).
48. Vsaka pogodbeni stranka prejme toliko odpravkov notarskega zapisa te Pogodbe, kot to izhaja iz ustrezne notarske evidence.

Številka: 3528-5/2012

Podpisano v Kopru, dne

NAJEMNIK

.....
.....
.....

NAJEMODAJALEC

MESTNA OBČINA KOPER
ŽUPAN
Boris Popovič
Po pooblastilu