



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

(v nadaljevanju: **Javni razpis**)

---

**RAZPISNA DOKUMENTACIJA**

Številka: 3528-10/2020  
Koper, dne 29.6.2020

## **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**
- 8. PRILOGE**





## 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/>

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. Čevljarska ulica 19, Koper**, prostor v izmeri 343,60 m<sup>2</sup> poslovne površine, ki se nahaja v poslovno-stanovanjski stavbi, stoječe na parceli št. 652 ter 648/1 obe k.o. Koper (ID znak: 2605-652/0-0, 2605-648/1-0), se oddaja za **trgovinsko dejavnost -drogerija in parfumerija**, izklicna mesečna najemnina znaša 2.450,00 €, za mesec maj 2020.

**2. Kidričeva ulica 6, Koper**, prostor v izmeri 67,34 m<sup>2</sup> poslovne površine, ki se nahaja v pritličju poslovno-stanovanjske stavbe, stoječe na parc. št. 102/1 k.o. Koper (ID znak: stavba 2605- 105), se oddaja za **dejavnost mlečnega bara ali slaščičarne**, izklicna mesečna najemnina znaša 674,00 €, za mesec maj 2020

**3. Kidričeva ulica 7, Koper**, prostor v izmeri 50,66 m<sup>2</sup> poslovne površine, ki se nahaja v pritličju poslovno-stanovanjske stavbe, stoječe na parc. št. 756/3 k.o. Koper (ID znak: stavba 2605- 174), se oddaja za **trgovinsko dejavnost ali mirno storitveno dejavnost, prodaja kozmetike, ličil in parfumov ter drogerije**, izklicna mesečna najemnina znaša 495,00 €, za mesec maj 2020.

**4. Prešernov trg 6, Koper**, prostor v izmeri 32,49 m<sup>2</sup> poslovne površine, ki se nahaja v pritličju poslovno-stanovanjske stavbe, stoječe na parc. št. 1108/5 k.o. Koper (ID znak: stavba 2605- 2084), se oddaja za **trgovinsko dejavnost in sicer promocijo avtohtonih lokalnih produktov z vključeno degustacijo le-teh**, izklicna mesečna najemnina znaša 300,00 € za mesec maj 2020.

**5. Pristaniška ulica 37, Koper**, prostor v izmeri 112,92 m<sup>2</sup> poslovne površine ter pripadajoče zemljišče, ki se nahaja v pritličju poslovno-stanovanjske stavbe, stoječe na parc. št. 1063 in 1064/1 obe k.o. Koper





(ID znak: del stavbe 2605-544-1), se oddaja za **trgovinsko dejavnost**, izklicna mesečna najemnina znaša 1.221,00 € za mesec maj 2020.

**6. Vanganelška cesta št. 55E, Koper**, prostor v izmeri 16,80 m<sup>2</sup> poslovne površine, ki se nahaja v pritličju poslovne stavbe, stoječe na parc. št. 6310/22 k.o. Semedela (ID znak: 2606- 6310/22-0), se oddaja za **mirno storitveno dejavnost**, izklicna mesečna najemnina znaša 152,00 €, za mesec maj 2020.

**7. Repičeva ulica 6, Koper**, prostor v izmeri 240,90 m<sup>2</sup> poslovne površine, ki se nahaja v pritličju in I. nadstropju poslovno-stanovanjske stavbe, stoječe na parc. št. 1097 k.o. Koper (ID znak: stavba 2605-1097/0), se oddaja za **dejavnost turističnih nastanitev**, izklicna mesečna najemnina znaša 1.940,20 € za mesec april 2020.

Poslovna prostora pod zaporedno številko 6 in 7 sta v obratovanju. Prednost pri izbiri bo imel obstoječi najemnik.

Izklicne višine mesečnih najemnin poslovnih prostorov, ki so predmet javnega razpisa so bile določene s strani pooblaščenih cenilcev in izvedencev gradbene stroke.

V skladu z drugo točko 44. člena Zakonom o davku na dodano vrednost (ZDDV-1 – Uradni list RS, št. 13/11 – UPB, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18 in 59/19) se za najem poslovnih prostorov ne obračunava DDV, zato v zgoraj navedeni izklicni ceni najema ni upoštevan.

Vsi poslovni prostori se oddajo v najem v stanju, v kakršnem so.

Nepremičnine bodo najemniki lahko prevzeli v najem 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 pod zaporedno številko 1 do 6 bodo oddane v najem za določen čas 5 (pet) let, nepremičnina pod zaporedno številko 7 pa za nedoločen čas.

#### **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) ter imajo do Mestne občine Koper poravnane vse finančne obveznosti.

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.

Na javnem razpisu ne morejo sodelovati povezane osebe v smislu 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/2018 in 78/2018).





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);
- 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 vloga 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 ponujenega programa in tistih ponudb, ki bi bile alternativne ali variantne ali pogojne ali kakorkoli drugače nedoločene.

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

## **2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA**

### **1. Dejavnost**

V poslovnih prostorih se bodo opravljale dejavnosti, ki so opredeljene v razpisu.

### **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.

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.

Prvo najemnino bo dolžan najemnik plačati naslednji mesec po podpisu pogodbe o najemu in podpisu Zapisnika o prevzemu poslovnega prostora.

V primeru večjih vlaganj v poslovni prostor se lahko pričetek obračuna najemnine zamakne, ampak ne več kot za 2 meseca, po podpisu Zapisnika o prevzemu.

Vplačana varščina, kot garancija za resnost ponudbe, se izbranemu najemniku ob prenehanju najemnega razmerja poračuna (nerevalorizirana) z zadnjimi odprtimi mesečnimi najemnini oz. se do njene višine poračuna 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 nerevaloriziran znesek vplačane varščine vrne.

#### **4. Vlaganja**

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

Soglasje za morebitno prenovo posameznega 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 prostorov.

Izklicne vrednosti najemnin so določene upoštevaje stanje posameznega poslovnega prostora.

Mestna občina Koper oddaja predmetne poslovne prostore na način, da najemnik zagotovi lastna finančna sredstva za morebitno potrebno usposobitev prostorov.

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 tlorskih 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 ne sme oddajati poslovnega prostora v podnajem. Kršitev te točke je razlog za odpoved (prekinitev) najemnega razmerja.

Pravni posel o oddaji poslovnega prostora v podnajem, je ničen. Najemnik je dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, občini.

## **9. Požarni red in energetske izkaznice**

Najemnik je sam dolžan skrbeti za požarno varnost najetega poslovnega prostora. Za vse poslovne prostore, ki so predmet razpisa so pridobljene energetske izkaznice.

# **3. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE**

## **1. Jezik**

Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem ali italijanskem jeziku.

## **2. Veljavni predpisi**

Pri oddaji stvarnega premoženja, ki je predmet Javnega razpisa, v najem, se bodo uporabljala določila: Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 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 prostorski razvoj in nepremičnine – Oddelek za pridobivanje in upravljanje nepremičnin, in sicer po predhodnem dogovoru na telefonski št. 05/6646-375 (ga. Jana Živec) ali 05/6646-286 (ga. Patricija Butinar Griparič).

Ogled poslovnih prostorov 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, 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).

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.

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

Pravočasno prispеле ponudbe bo Komisija pregledala v skladu z Javnim razpisom.

V primeru če bi Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba ne vsebuje ponujene najemnine in/ali ponujenega programa v skladu z Javnim razpisom in/ali dokazila o vplačanih varščini 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 prilogi, 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. Ponudba in osnutek pogodbe morata biti na vsaki strani žigosana in parafirana s strani zakonitega zastopnika ponudnika, z vsemi dokazili in prilogi v skladu z Javnim razpisom.

##### **2. Ponudba**

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

##### **3. Soglasje glede najemne pogodbe**

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

##### **4. Dokazila o pravnem statusu ponudnika**

- za pravne osebe: izpisek iz sodnega registra v katerem je ponudnik vpisan, ki ni starejši od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe,



- za samostojne podjetnike posameznike: izpisek iz uradne evidence v katerem je ponudnik vpisan, ki ni starejši od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe,
- 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: S.BON 1/P in BON 2
- za samostojne podjetnike posameznike: S.BON 1 in BON 2

#### **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 (za vse poslovne prostore, ki so predmet tega razpisa, vključno s potrdilom o plačani varščini za resnost ponudbe), v zaprti ovojnici z oznako:

**»NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAJEM, poslovni prostor v Kopru,  
na naslovu \_\_\_\_\_«**  
(navede se poslovni prostor, za katerega je najemnik zainteresiran),  
z oznako št. 3528-10/2020,

in sicer na naslov: Mestna občina Koper, Verdijeva 10, 6000 Koper, **najpozneje do 28.7. 2020,**  
do 12:00.

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 30.7.2020, s pričetkom ob 9.30 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**

Merilo za izbiro najugodnejšega ponudnika je:

- najvišja 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.





V primeru, če bi dva ali več ponudnikov ponudili enako najemnino, bo komisija z njimi izvedla pogajanja. Izbran bo ponudnik, ki bo ponudil 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.

## 3. Varščina po opravljenem postopku izbire najugodnejšega ponudnika

Varščina, ki jo vplačajo ponudniki za izkazovanje resnosti svoje ponudbe se:

- izbranemu ponudniku ne vrača, ta se s trenutkom izbire konvertira v varščino za pravilno, popolno in pravočasno izpolnjevanje ponudnikovih oz. najemnikovih obveznosti in se najemniku neobrestovana vrne ob zaključku najemnega razmerja ob pogoju normalne uporabe poslovnega prostora, s katero ni prišlo do nikakršne škode v poslovnem prostoru,
- neizbranim ponudnikom, ki so sicer imeli popolne in pravilne ter pravočasno oddane svoje ponudbe, se varščina neobrestovana vrne na njihove poslovne račune v roku 30. dni od poteka roka za oddajo ponudb,
- izbranemu najugodnejšemu ponudniku, ki iz neopravičljivih razlogov ne bi sklenil najemne pogodbe v roku v skladu z Javnim razpisom, ne vrača. Varščino Mestna občina Koper zadrži.

## 7. OPIS NEPREMIČNIN

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

**1. Čevljarska ulica 19, Koper**, prostor v izmeri 343,60 m<sup>2</sup> poslovne površine, ki se nahaja v poslovno-stanovanjski stavbi, stoječe na parceli št. 652 ter 648/1 obe k.o. Koper (ID znak: 2605-652/0-0, 2605-648/1-0), se oddaja za **trgovinsko dejavnost -drogerija in parfumerija**, izklicna mesečna najemnina znaša 2.450,00 €, za mesec maj 2020.

**2. Kidričeva ulica 6, Koper**, prostor v izmeri 67,34 m<sup>2</sup> poslovne površine, ki se nahaja v pritličju poslovno-stanovanjske stavbe, stoječe na parc. št. 102/1 k.o. Koper (ID znak: stavba 2605- 105), se oddaja za **dejavnost mlečnega bara ali slaščičarne**, izklicna mesečna najemnina znaša 674,00 €, za mesec maj 2020

**3. Kidričeva ulica 7, Koper**, prostor v izmeri 50,66 m<sup>2</sup> poslovne površine, ki se nahaja v pritličju poslovno-stanovanjske stavbe, stoječe na parc. št. 756/3 k.o. Koper (ID znak: stavba 2605- 174), se oddaja za **trgovinsko dejavnost ali mirno storitveno dejavnost, prodaja kozmetike, ličil in parfumov ter drogerije**, izklicna mesečna najemnina znaša 495,00 €, za mesec maj 2020.

**4. Prešernov trg 6, Koper**, prostor v izmeri 32,49 m<sup>2</sup> poslovne površine, ki se nahaja v pritličju poslovno-stanovanjske stavbe, stoječe na parc. št. 1108/5 k.o. Koper (ID znak: stavba 2605- 2084), se



oddaja za **trgovinsko dejavnost in sicer promocijo avtohtonih lokalnih produktov z vključeno degustacijo le-teh**, izklicna mesečna najemnina znaša 300,00 € za mesec maj 2020.

**5. Pristaniška ulica 37, Koper**, prostor v izmeri 112,92 m<sup>2</sup> poslovne površine ter pripadajoče zemljišče, ki se nahaja v pritličju poslovno-stanovanjske stavbe, stoječe na parc. št. 1063 in 1064/1 obe k.o. Koper (ID znak: del stavbe 2605-544-1), se oddaja za **trgovinsko dejavnost**, izklicna mesečna najemnina znaša 1.221,00 € za mesec maj 2020.

**6. Vanganelška cesta št. 55E, Koper**, prostor v izmeri 16,80 m<sup>2</sup> poslovne površine, ki se nahaja v pritličju poslovne stavbe, stoječe na parc. št. 6310/22 k.o. Semedela (ID znak: 2606- 6310/22-0), se oddaja za **mirno storitveno dejavnost**, izklicna mesečna najemnina znaša 152,00 €, za mesec maj 2020.

**7. Repičeva ulica 6, Koper**, prostor v izmeri 240,90 m<sup>2</sup> poslovne površine, ki se nahaja v pritličju in I. nadstropju poslovno-stanovanjske stavbe, stoječe na parc. št. 1097 k.o. Koper (ID znak: stavba 2605-1097/0), se oddaja za **dejavnost turističnih nastanitev**, izklicna mesečna najemnina znaša 1.940,20 € za mesec april 2020.

Poslovna prostora pod zaporedno številko 6 in 7 sta v obratovanju. Prednost pri izbiri bo imel obstoječi najemnik. Prostor pod zaporedno številko 7 se oddaja za nedoločen čas, ostali prostori pa bodo oddani v najem za določen čas 5 (pet) let.





## **8. 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**
- 7. Soglasje za obdelavo osebnih podatkov**
- 8. Izjava o nepovezanih osebah**



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 29.6.2020 (v nadaljevanju: Javni razpis), dajemo Mestni občini Koper naslednjo

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

**1. PODATKI O PONUDNIKU**

|                                                                                           |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Naziv oz.<br>Ime ponudnika                                                                |  |
| Sedež oz.<br>Naslov ponudnika                                                             |  |
| Poštna številka in pošta                                                                  |  |
| Matična številka                                                                          |  |
| Id. št. za DDV                                                                            |  |
| Številka transakcijskega računa                                                           |  |
| Banka                                                                                     |  |
| Telefon                                                                                   |  |
| Mobilni telefon                                                                           |  |
| Naslov elektronske pošte                                                                  |  |
| Pooblaščen oseba za podpis<br>najemne pogodbe v prilogi –<br>zakoniti zastopnik ponudnika |  |
| Funkcija osebe pooblaščen za podpis<br>najemne pogodbe v prilogi                          |  |
| Kontaktna oseba pooblaščen za razlago<br>ponudbe                                          |  |
| Telefon kontaktne osebe pooblaščen za<br>razlago ponudbe                                  |  |
| Elektronski naslov kontaktne osebe<br>pooblaščen za razlago ponudbe                       |  |





## 2. MESEČNA NETO NAJEMNINA, 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 zviševala v skladu z določili najemne pogodbe.

### 2. 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 parafrican in žigosan na zadnji strani
- imamo poravnane vse obveznosti do Mestne občine Koper

\_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_

žig

\_\_\_\_\_  
(ime in priimek)

\_\_\_\_\_  
(podpis)



**PREDLOG NAJEMNE POGODBE**  
(Za poslovne prostore pod zaporedno št. 1 do 6)

**MESTNA OBČINA KOPER, Verdijeva ulica 10, Koper,**  
**ki jo zastopa župan Aleš Bržan,**  
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**)

sklepata na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Ur.l. RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) ter v skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora v najem z javnim zbiranjem ponudb z dne 30.7.2020 in ponudbe najemnika z dne \_\_.\_\_.2020 ter sklepa župana z dne \_\_.\_\_.2020, 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. usposobljen poslovni prostor v Kopru, na naslovu \_\_\_\_\_, ID znak \_\_\_\_\_, ki se nahaja v \_\_\_\_\_, stoječe na parc.št. \_\_\_\_\_, v izmeri \_\_\_\_\_m<sup>2</sup>, za \_\_\_\_\_ dejavnost, in sicer za \_\_\_\_\_. 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).

5. S podpisom primopredajnega zapisnika in najemne pogodbe 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.

Na podlagi 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, 15/17 in 22/19 – ZPosS) 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, 17/15, 54/17 in 16/19 -ZNP-1) najemodajalec izjavlja, da najemniku dovoljuje poslovanje na navedenem naslovu.

Ta izjava velja kot dovoljenje za poslovanje najemnika na navedenem naslovu, v času trajanja/veljavnosti pogodbe in najemniku ne prinaša nikakršnih drugih pravic.

#### Obratovanje

8. Dejavnost 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 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 tok najemnega razmerja in obveznosti najemnika, določenih v tej pogodbi.

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. Na dan podpisa te pogodbe in na dan začetka veljavnosti te pogodbe, najemnina iz ponudbe najemnika znaša \_\_\_\_\_ €.
14. 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.
15. 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.
16. Najemnino je dolžan najemnik plačevati najemodajalcu do 25. dne, za tekoči koledarski mesec in sicer v skladu z izstavljenim računom najemodajalca na podračun Mestne občine Koper št. 01250-0100005794. Prvo najemnino bo dolžan najemnik plačati najemodajalcu naslednji koledarski mesec po podpisu pogodbe in zapisniški primopredaji poslovnega prostora. 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.
17. 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.

## 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. V primeru ugotovitve povečane gradbene vrednosti poslovnega prostora cenilec opravi novo cenitev poslovnega prostora z novo najemnino.





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 zunanjega videza objekta.

#### 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.

29. Najemnik je sam dolžan skrbeti za požarno varnost najetega poslovnega prostora in kriti nastale stroške.

#### **PODNAJEM, PREUREDITVE**

30. Najemnik ne sme oddati poslovnega prostora v podnajem. Kršitev te točke je razlog za odpoved (prekinitev) najemnega razmerja.





Pravni posel o oddaji poslovnega prostora v podnajem je ničen. Najemnik je dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, občini.

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 velja za 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.

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

33. Predmetna pogodba preneha:

- s potekom pogodbenega roka, za katerega je pogodba sklenjena,
- sporazumno, s soglasjem obeh pogodbenih strank, pri čemer odpovedni rok s strani najemnika ni krajši od 30 dni,
- v primeru likvidacije ali stečaja najemnika, pri čemer se v tem primeru šteje, da je pogodba prenehala sporazumno;
- z odstopom od pogodbe, če najemnik krši določila le-te.

Pogodba preneha tudi v vseh primerih, določenih z zakonom.

34. Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe:

- z odpovednim rokom **30 dni** in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na določbe o trajanju najema oz. prenehanju najemnega razmerja;
- če najemnik ne prične z opravljanjem dejavnosti v roku 30 dni od začetka veljavnosti te pogodbe;
- če najemnik zamudi s plačilom najemnine 2 (dva) meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- če najemnik ne plačuje stroškov tekočega vzdrževanja, obratovalnih stroškov ter ostalih stroškov in dajatev, ki se plačujejo poleg najemnine za najeti poslovni prostor;
- če najemnik odda prostor v podnajem brez soglasja najemodajalca;
- če najemnik v prostoru brez predhodnega soglasja prične opravljati drugo dejavnost kot je dogovorjeno s pogodbo;
- če najemnik posega v prostor brez soglasja najemodajalca,
- če najemnik tudi po najemodajalčevem opominu uporablja poslovne prostore v nasprotju s to pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da na prostoru nastaja škoda;
- če najemodajalec potrebuje prostor za izvrševanje nalog lokalne skupnosti,
- če najemnik brez upravičenih razlogov preneha uporabljati poslovni prostor ali v njem ne obratuje več kot 1(en) mesec;
- v drugih s to pogodbo določenih primerih, ko najemnik kljub opozorilu uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali brez potrebne skrbnosti ali tako, da se na objektu povzroča škoda.

35. 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, opomin najemodajalec le enkrat, razen če je med dvema zaporednima kršitvama preteklo več kot eno leto.

36. V primeru razdrtja pogodbe mora najemnik v 30 dneh iz poslovnih prostorov izprazniti svojo opremo in druge stvari.

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, pri čemer se najemnik izrecno odpoveduje vsem ukrepom in ugovorom iz naslova posestnega varstva ter izrecno izjavlja, da tak prevzem poslovnega prostora ne predstavlja nezakonitega ravnanja najemodajalca.

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

#### Pravice najemodajalca po prenehanju veljavnosti pogodbe

39. 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.

40. 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.

41. 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.

42. 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

43. 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.

#### Protikorupcijska klavzula

44. Pogodbeni stranki izjavljata, da sta seznanjeni z določilom 14. člena Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (ZIntPK-B, Ur. l. RS št. 43/2011) in se dogovorita, da je pogodba o najemu nična v primeru, če kdorkoli v imenu ali na račun katerekoli pogodbene stranke predstavniku ali posredniku nasprotne stranke obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist z namenom pridobitve posla ali za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za katerokoli drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je naročniku ali osebi, ki ravna za račun katerekoli pogodbene stranke, povzročena škoda ali je takšni osebi omogočena pridobitev nedovoljene koristi.

#### 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 pogodbena stranka, ki ni izpolnila te svoje obveznosti obveščanja druge pogodbene stranke, skladno s to točko.

#### Sestavljaavec pogodbe in razlaga

48. 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.

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



### Naslovi

50. 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.

### Spremembe in dopolnitve

51. 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 oz. poslovni naslov 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

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

53. 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).

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

Številka: 35280-\_\_\_/2020

Podpisano v Kopru, dne \_\_. \_\_. 2020

NAJEMODAJALEC:

NAJEMNIK:

MESTNA OBČINA KOPER  
Župan  
Aleš BRŽAN  
Po pooblastilu





**PREDLOG NAJEMNE POGODBE**  
(Za poslovni prostor pod zaporedno št. 7)

**MESTNA OBČINA KOPER, Verdijeva ulica 10, Koper,**  
**ki jo zastopa župan Aleš Bržan,**  
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**)

sklepata na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Ur.l. RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) ter v skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora v najem z javnim zbiranjem ponudb z dne 30.7.2020 in ponudbe najemnika z dne \_\_.\_\_.2020 ter sklepa župana z dne \_\_.\_\_.2020, 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. usposobljen poslovni prostor v Kopru, na naslovu \_\_\_\_\_, ID znak \_\_\_\_\_, ki se nahaja v \_\_\_\_\_, stoječe na parc.št. \_\_\_\_\_, v izmeri \_\_\_\_\_m<sup>2</sup>, za \_\_\_\_\_ dejavnost, in sicer za \_\_\_\_\_. 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).

5. S podpisom primopredajnega zapisnika in najemne pogodbe 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.

Na podlagi 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, 15/17 in 22/19 – ZPosS) 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, 17/15, 54/17 in 16/19 -ZNP-1) najemodajalec izjavlja, da najemniku dovoljuje poslovanje na navedenem naslovu.

Ta izjava velja kot dovoljenje za poslovanje najemnika na navedenem naslovu, v času trajanja/veljavnosti pogodbe in najemniku ne prinaša nikakršnih drugih pravic.

#### Obratovanje

8. Dejavnost 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 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 tok najemnega razmerja in obveznosti najemnika, določenih v tej pogodbi.

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

19. 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.

20. 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

21. Najemnik je dolžan za vsak koledarski mesec veljavnosti (trajanja) te pogodbe, za najem – rabo poslovnega prostora, plačati najemodajalcu najemnino (v nadaljevanju: najemnina).
22. Na dan podpisa te pogodbe in na dan začetka veljavnosti te pogodbe, najemnina iz ponudbe najemnika znaša \_\_\_\_\_ €.
23. 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.
24. 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.
25. Najemnino je dolžan najemnik plačevati najemodajalcu do 25. dne, za tekoči koledarski mesec in sicer v skladu z izstavljenim računom najemodajalca na podračun Mestne občine Koper št. 01250-0100005794. Prvo najemnino bo dolžan najemnik plačati najemodajalcu naslednji koledarski mesec po podpisu pogodbe in zapisniški primopredaji poslovnega prostora. 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.
26. 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.

## VLAGANJA, VZDRŽEVANJE IN UPORABA

### Vlaganja

27. 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. V primeru ugotovitve povečane gradbene vrednosti poslovnega prostora cenilec opravi novo cenitev poslovnega prostora z novo najemnino.
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 zunanjega videza objekta.

#### 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.
29. Najemnik je sam dolžan skrbeti za požarno varnost najetega poslovnega prostora in kriti nastale stroške.

### **PODNAJEM, PREUREDITVE**

30. Najemnik ne sme oddati poslovnega prostora v podnajem. Kršitev te točke je razlog za odpoved (prekinitev) najemnega razmerja.





Pravni posel o oddaji poslovnega prostora v podnajem je ničen. Najemnik je dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, občini.

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 velja za nedoločen čas, šteto od prvega dneva v naslednjem koledarskem mesecu po koledarskem mesecu, v katerem bo ta pogodba začela veljati, dalje.

32. Predmetna pogodba začne veljati in s tem učinkovati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in s podpisom primopredajnega zapisnika. V primeru, da na javnem razpisu uspe trenutni najemnik, se primopredajni zapisnik ne podpiše.

33. Predmetna pogodba preneha:

- sporazumno, s soglasjem obeh pogodbenih strank, pri čemer odpovedni rok s strani najemnika ni krajši od 6 mesecev,
- v primeru likvidacije ali stečaja najemnika, pri čemer se v tem primeru šteje, da je pogodba prenehala sporazumno;
- z odstopom od pogodbe, če najemnik krši določila le-te.

Pogodba preneha tudi v vseh primerih, določenih z zakonom.

34. Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe:

- z odpovednim rokom **30 dni** in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na določbe o trajanju najema oz. prenehanju najemnega razmerja;
- če najemnik ne prične z opravljanjem dejavnosti v roku 30 dni od začetka veljavnosti te pogodbe;
- če najemnik zamudi s plačilom najemnine 2 (dva) meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- če najemnik ne plačuje stroškov tekočega vzdrževanja, obratovalnih stroškov ter ostalih stroškov in dajatev, ki se plačujejo poleg najemnine za najeti poslovni prostor;
- če najemnik odda prostor v podnajem brez soglasja najemodajalca;
- če najemnik v prostoru brez predhodnega soglasja prične opravljati drugo dejavnost kot je dogovorjeno s pogodbo;
- če najemnik posega v prostor brez soglasja najemodajalca,
- če najemnik tudi po najemodajalčevem opominu uporablja poslovne prostore v nasprotju s to pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da na prostoru nastaja škoda;
- če najemodajalec potrebuje prostor za izvrševanje nalog lokalne skupnosti,
- če najemnik brez upravičenih razlogov preneha uporabljati poslovni prostor ali v njem ne obratuje več kot 1(en) mesec;
- v drugih s to pogodbo določenih primerih, ko najemnik kljub opozorilu uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali brez potrebne skrbnosti ali tako, da se na objektu povzroča škoda.

35. 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.





36. V primeru razdrtja pogodbe mora najemnik v 30 dneh iz poslovnih prostorov izprazniti svojo opremo in druge stvari.

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, pri čemer se najemnik izrecno odpoveduje vsem ukrepom in ugovorom iz naslova posestnega varstva ter izrecno izjavlja, da tak prevzem poslovnega prostora ne predstavlja nezakonitega ravnanja najemodajalca.

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

#### Pravice najemodajalca po prenehanju veljavnosti pogodbe

39. 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.

40. 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.

41. 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.

42. 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

43. 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 <sup>sme</sup> najemodajalec podati ali zavrni izključno po lastni presoji.

#### Protikorupcijska klavzula

44. Pogodbeni stranki izjavljata, da sta seznanjeni z določilom 14. člena Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (ZIntPK-B, Ur. l. RS št. 43/2011) in se dogovorita, da je pogodba o najemu nična v primeru, če kdorkoli v imenu ali na račun katerekoli pogodbene stranke predstavniku ali posredniku nasprotne stranke obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist z namenom pridobitve posla ali za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za katerokoli drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je naročniku ali osebi, ki ravna za račun katerekoli pogodbene stranke, povzročena škoda ali je takšni osebi omogočena pridobitev nedovoljene koristi.

#### 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 njen 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 katerekoli 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 pogodbena stranka, ki ni izpolnila te svoje obveznosti obveščanja druge pogodbene stranke, skladno s to točko.

#### Sestavljaivec pogodbe in razlaga

48. 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.

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



### Naslovi

50. 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.

### Spremembe in dopolnitve

51. 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 oz. poslovni naslov 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

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

53. 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).

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

Številka: 35280-\_\_\_/2020

Podpisano v Kopru, dne \_\_.\_\_.2020

NAJEMODAJALEC:

NAJEMNIK:

MESTNA OBČINA KOPER  
Župan  
Aleš BRŽAN  
Po pooblastilu





.....  
(Ime priimek/ Naziv podjetja)

.....  
(naslov)

.....  
(pošta)

.....  
(EMŠO)

### IZJAVA

Spodaj podpisani-a ..... dovoljujem uporabo osebnih podatkov MESTNI OBČINI KOPER, Verdijeva 10, Koper, matična številka 5874424000, in sicer za namene postopka izvedbe javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov v lasti Mestne občine Koper z dne 30.7. 2020.

Koper, .....

.....  
(podpis)



## IZJAVA O POVEZANIH OSEBAH

**V postopku izvedbe Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov v lasti  
Mestne občine Koper v najem z dne 30.7.2020**

Ime in priimek / Naziv podjetja

.....  
Naslov / Sedež

.....

V skladu z 51. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/2018 in 78/2018) podajam naslednjo izjavo:

Izjavljam, da kot fizična oseba oz. pravna oseba nisem povezana oseba po (ZSPDSLS-1) in sicer:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali neskljenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

S podpisom te izjave jamčim za točnost in resničnost podatkov ter se zavedam, da je pogodba v primeru lažne izjave ali neresničnih podatkov o dejstvih v izjavi nična. Zavezujem se, da bom Mestno občino Koper obvestil o vsaki spremembi posredovanih podatkov.

Kraj in datum: .....

Obrazec izpolnil: .....

Podpis: .....