



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

Poslovni prostor na naslovu Titov trg 1,
»KAVARNA LOGGIA«

(v nadaljevanju: **Javni razpis**)

RAZPISNA DOKUMENTACIJA



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: Ponudba**

Predlog najemne pogodbe

Izjava o nepovezanosti

Soglasje za obdelavo osebnih podatkov



1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

1. Organizator Javnega razpisa

Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper (v nadaljevanju: organizator), v skladu z veljavnimi predpisi Republike Slovenije, s tem Javnim razpisom vabi zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za najem neopremljenega poslovnega prostora - Kavarna Loggia v skladu in pod pogoji kot to določa predmetni javni razpis.

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

Zainteresirani ponudniki lahko prevzamejo dokumentacijo Javnega razpisa (v nadaljevanju: razpisna dokumentacija) na spletni strani Mestne občine Koper www.koper.si ali v Glavni pisarni Mestne občine Koper, Verdijeva ulica 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 vodenje postopkov razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem občine (v nadaljevanju: Komisija), ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo izpolnili vseh pogojev za sodelovanje na Javnem razpisu in/ali, ki ne bodo predložili ponudbe v vsebini in obliki, kot to določa Javni razpis.

3. Predmet najema

Predmet najema je:

Poslovni prostor v Kopru, na naslovu **Titov trg 1, »Kavarna Loggia«**, neopremljen poslovni prostor v izmeri 317,66 m² poslovne površine, ki se nahaja v pritličju stavbe stoječe na parceli št. 145/3 in 145/2, obe k.o. Koper (ID znak 2605-145/3-0 in del 2605-145/2-0), se oddaja za gostinsko dejavnost; izklicna mesečna najemnina znaša 2.727,80€.

Izklicna višina mesečne najemnine poslovnega prostora, ki je predmet javnega razpisa, je bila določena s strani pooblaščenega cenilca in izvedenca gradbene stroke.

V skladu z drugo točko 44. člena Zakona 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 poslovnega prostora ne obračunava DDV, zato v zgoraj navedeni izklicni ceni najema ni upoštevan.

Poslovni prostor se oddaja v najem v stanju, v kakršnem je in neopremljen. V poslovnem prostoru je obnovljen sistem ogrevanja in prezračevanja prostora, električna napeljava ter kanalizacija.

Soglasje za morebitna dodatna vlaganja v poslovni prostor bo najemodajalec izdal posebej oz. bo vključeno v samo pogodbo, katerega priloga in sestavni del bo tudi popis gradbenih del v okviru adaptacije oz. ureditve prostora.

Nepremičnina bo najemniku predana v posest po izpolnitvi vseh pogojev za začetek veljavnosti najemne pogodbe, najkasneje v roku 30 dni po podpisu najemne pogodbe.



Na podlagi 6. odstavka 334. člena Energetskega zakona (EZ-1) (Ur. l. RS št. 17/2014 in 81/2015), energetska izkaznica za poslovni prostor, ki je predmet razpisa, ni potrebna.

4. Vrsta pravnega posla

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

5. Čas trajanja najema

Nepremičnina bo oddana v najem 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 kateri ne morejo pridobiti listin ki jih 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 ki jih Javni razpis zahteva od pravnih in fizičnih oseb - samostojnih podjetnikov, ki imajo svoj sedež v Republiki Sloveniji.

Zainteresirani ponudniki lahko prošnje za dodatna pojasnila v zvezi z Javnim razpisom pošljejo po elektronski pošti na naslov: obcina@koper.si, s pripisom »najem Kavarna Loggia«, 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 prekine ali ustavi 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 Javnega razpisa.

Komisija ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo vsebovale ponujene najemnine za poslovni prostor in ponujenega programa ter tistih ponudb, ki bi bile alternativne ali variantne ali pogojne ali kakorkoli drugače nedoločene.

Ponudbe, ki bodo prispеле po poteku roka za oddajo ponudb, ne bodo upošteevane in bodo neodprte vrnjene pošiljatelju.



2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA

1. Dejavnost

V poslovnem prostoru 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

Izklicna višina mesečne najemnine poslovnega prostora, ki je predmet javnega razpisa, je bila določena na podlagi cenitvenega poročila pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin na podlagi 38. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Najemnina, ki jo 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 tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve, ki se v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi eventualno obračunavajo in plačujejo iz naslova najemnega razmerja, 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.

Najemnik bo začel plačevati najemnino s prvim naslednjim mesecem po usposobitvi poslovnega prostora, oziroma najkasneje v roku treh mesecev od primopredaje le-tega.

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 prostor, ki je predmet tega razpisa, bo oddan v najem v stanju, v kakršnem je na dan sklenitve pogodbe.

Izklicna vrednost najemnine je določena upoštevaje stanje poslovnega prostora.

Mestna občina Koper oddaja predmetni poslovni prostor na način, da najemnik zagotovi lastna finančna sredstva za morebitno dodatno potrebno usposobitev prostora.

Za dejansko izvedbo vseh vlaganj v poslovni prostor, razen tekočega vzdrževanja, bo dolžan najemnik predhodno pridobiti pisno soglasje najemodajalca ter Zavoda za varstvo kulturne dediščine.



Morebitna dodatna vlaganja v prostor bosta najemodajalec in najemnik urejala z aneksom k najemni pogodbi, na način, da se bodo vlaganja poračunala z mesečnimi najemnini, in sicer tista vlaganja, ki povečajo gradbeno vrednost poslovnega prostora.

Najemnik ne sme spreminjati namembnosti, niti tlorisnih gabaritov poslovnega prostora ter je dolžan izvajati vsa morebitna vlaganja v poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja in šele po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca. Nad izvajanjem del bo s strani najemodajalca določen nadzor izvedenca za gradbeno stroko.

V zvezi z izvajanjem morebitnih vlaganj v poslovni prostor bo najemnik dolžan 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 kakor koli 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

Najemnik je sam dolžan skrbeti za požarno varnost najetega poslovnega prostora.



3. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE

1. Jezik

Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem ali italijanskem jeziku.

2. Veljavni predpisi

Pri oddaji stvarnega premoženja v najem, ki je predmet Javnega razpisa, se bodo uporabljala določila: Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Uradni list RS št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE in 175/20), 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. Pojasnila v zvezi z Javnim razpisom in ogled poslovnega prostora

Zainteresirani ponudniki lahko prošnje za dodatna pojasnila v zvezi z Javnim razpisom pošljejo po elektronski pošti na naslov: obcina@koper.si, s pripisom »najem Kavarna Loggia št. 3528-15/2020«, 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.

Za ogled poslovnega prostora, ki je predmet oddaje, se lahko zainteresirani 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 poslovnega prostora bo možen v času trajanja tega razpisa, po predhodnem dogovoru.

4. Ponudba, dopolnitve, spremembe

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

Ponudbi mora biti priloženo dokazilo o plačani varščini za resnost ponudbe v višini treh izklicnih mesečnih najemnin, ki je določena za 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 prispele 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 varščinah 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 zanj vplačana varščina, vendar pa bi bila ponudba, glede na Javni razpis, kljub temu nepopolna kar zadeva dokazil in zahtevanih ostalih listinskih dokazil, bo Komisija pozvala ponudnika na dopolnitev ponudbe v roku 5 dni od dneva prejema poziva za dopolnitev. Če pozvani ponudnik svoje ponudbe ne bi dopolnil v postavljenem roku, Komisija te ponudbe v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala, pri čemer dana varščina zapade v plačilo.

V kolikor se s sklepom izbranim ponudnikom ne sklene pogodba o najemu poslovnega prostora oz. prvo izbrani ponudnik odstopi od podpisa pogodbe, se s sklepom o ugotovitvi novih dejstev, poslovni prostor odda drugemu najugodnejšemu ponudniku.

4. VSEBINA PONUDBE

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

1. Dokumentacija in listine v skladu z Javnim razpisom

Ponudba, priloge ponudbe in zahtevana dokazila morajo biti izpolnjeni v skladu z Javnim razpisom. Ponudba in osnutek pogodbe morata biti na vsaki strani parafiran s strani zakonitega zastopnika ponudnika, z vsemi dokazili in prilogami v skladu z Javnim razpisom.

2. Ponudba

Ponudba - obrazec je priloga Javnega razpisa in mora biti izpolnjena, kot to določa Javni razpis. Program je bistveni sestavni del ponudbe. V kolikor program ne bo ustrezal določilom razpisne dokumentacije, se ponudba zavrže kot neustrezna.

- Reference

Sestavni del ponudbe je dokazilo o referencah v gostinski dejavnosti. Za referenco šteje:

- opravljanje gostinske dejavnosti neprekinjeno najmanj eno leto pred izbruhom epidemije Covid-19, kar ponudnik izkazuje z dokazilom o registraciji gostinske dejavnosti in izpis prometa iz te dejavnosti za leto 2019.
- izjava o opravljanju gostinske dejavnosti z opisom le-te (lokacija, vrsta gostinske dejavnosti, število zaposlenih, doba, promet). Navedeno velja za primer, ko ponudnik ne more izkazati referenc kot to zahteva prejšnja alineja, ima pa sam oz. pri njem zaposlena oseba oz. odgovorona oseba pravne osebe, reference v gostinski dejavnosti.

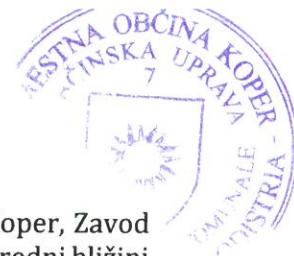
- Usposobitev poslovnega prostora

Poslovni prostor mora ponudnik usposobiti za opravljanje predvidene dejavnosti z lastnimi sredstvi. Ponudnik je dolžan v poslovnem prostoru na lastne stroške opraviti usposobitvena, obnovitvena ali preureditvena dela ter pričeti z dejavnostjo za katero se prostor oddaja v najem. Opis nameravanih del in terminski plan le-teh ter začetka opravljanja dejavnosti je priloga in sestavni del ponudbe.

Za najem poslovnega prostora bo moral izbrani ponudnik poleg ostalih pogojev izpolniti določene zahteve, ki predstavljajo minimalne zahteve lastnika glede obogatitve vsebine in ponudbe.

Minimalni pogoji glede vsebine:

- Izvedba tematskih večerov, kot so glasbeni večeri, degustacijski ter literarni večeri in drugih dogodkov, v sodelovanju z lokalnimi ponudniki.
- Prilagoditev urnika obratovanja po prireditvah, ki se izvajajo v bližini (npr. v Gledališču Koper, Protokolarno-prireditve dvorani sv. Frančiška Asiškega, Pokrajinskem muzeju Koper itd.) oz. prilagajanje urnika drugim aktivnostim (npr. prihodi potniških ladij);



- Sodelovanje na prireditvah, ki jih organizira ali sofinancira Mestna občina Koper, Zavod za mladino, kulturo in turizem Koper in drugih dogodkih, ki se izvajajo v neposredni bližini poslovnega prostora;
- Sodelovanje z združenjem trgovcev Zavod Koper Otok in vključevanje v skupne aktivnosti;
- Sodelovanje in vključevanje v projekte in promocijske akcije za razvoj in nadgradnjo ponudbe v mestnem jedru (npr. Koper Card).

Najemnik je dolžan 1x letno poročati najemodajalcu o izvedenih aktivnostih iz prejšnjega odstavka.

Minimalni pogoji glede ponudbe:

- Dnevno časopisje na razpolago;
- Dnevno sveža ponudba pekovskih in slaščičarskih izdelkov lastne proizvodnje ali proizvodnje drugega proizvajalca (zaželeno lokalnega proizvajalca);
- Ponudba vin lokalnih in drugih vinarjev;
- Sezonsko prilagojena ponudba.

3. Soglasje glede najemne pogodbe

Predlog najemne pogodbe mora biti na vsaki strani parafrican, 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 8 dni pričel postopek registracije ustrezne dejavnosti oz. da je ta postopek že v teku

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

- ki ni starejše od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe. V primeru, ko je ponudnik fizična oseba, ki nima registrirane dejavnosti, se potrdilo ne prilaga.

6. Dokazilo o finančni sposobnosti

- za pravne osebe: S.BON 1 (ali S.BON 1/P) s podatki in kazalniki za leto 2019,
- za samostojne podjetnike posameznike: S.BON 1/SP s podatki in kazalniki za leto 2019.

V primeru, ko je ponudnik fizična oseba, ki nima registrirane dejavnosti, se potrdilo ne prilaga.

7. Program izvedbe dejavnosti

8. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe

- dokazilo, da je ponudnik pravočasno, pred oddajo ponudbe plačal varščino.



5. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB

1. Oddaja ponudb

Ponudniki so dolžni predložiti ponudbe (za poslovni prostor, ki je predmet tega razpisa, vključno s potrdilom o plačani varščini za resnost ponudbe), v zaprti ovojnici z oznako:

»NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAJEM KAVARNA LOGGIA«,
z oznako št. 3528-15/2020,

in sicer na naslov: Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper, **najpozneje do vključno 25.2.2021.**

Na ovojnici mora biti naveden naziv in naslov ponudnika. Ponudbe lahko ponudniki v roku za oddajo ponudb oddajo po pošti ali osebno v Glavni pisarni Mestne občine Koper, Verdijeva ulica 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, upošteva veljavne ukrepe za preprečevanje okužbe z virusom SARS-CoV-2, in sicer dne **26.2.2021 s pričetkom ob 10.00 uri**, na naslovu: Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 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 Mestna občina Koper.

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 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 NEPREMIČNINE

1. Poslovni prostor v Kopru, na naslovu **Titov trg 1, »Kavarna Loggia«**, neopremljen v izmeri 317,66 m² poslovne površine, ki se nahaja v pritličju stavbe stoječe na parceli št. 145/3 in 145/2 obe k.o. Koper, (ID znak 2605-145/3-0 in del 2605-145/2-0), se oddaja za gostinsko dejavnost; izklicna mesečna najemnina znaša 2.727,80 €.

Poleg poslovnega prostora je možna uporaba javne površine na Titovem trgu in Verdijeve ulici, na podlagi predhodnega postopka za pridobitev dovoljenja za uporabo javne površine in, v kolikor zahtevano, tudi kulturnovarstvenega soglasja.



8. PRILOGE

V skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora v Kopru, na naslovu Titov trg 1, »Kavarna Loggia« v najem z javnim zbiranjem ponudb, ki je bil objavljen na spletni strani www.koper.si/ dne 5. 2. 2021 (v nadaljevanju: Javni razpis), dajemo Mestni občini Koper naslednjo

PONUDBO ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA – KAVARNE LOGGIA V KOPRU,

1. PODATKI O PONUDNIKU

Naziv oz. Ime ponudnika	
Sedež oz. 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 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	
Elektronski naslov kontaktne osebe, 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 naslednji program oz. naslednje 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 predlog najemne pogodbe parafiran na vsaki 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. Dokazilo o referencah**
- 5. Opis nameravane investicije**
- 6. Program izvedbe dejavnosti**
- 7. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe**
- 8. Na vsaki strani parafiran predlog najemne pogodbe**
- 9. Soglasje za obdelavo osebnih podatkov**
- 10. Izjava o nepovezanih osebah**



PREDLOG NAJEMNE POGODBE

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 – Kavarne Loggia v najem z javnim zbiranjem ponudb z dne 5.2.2021 in ponudbe najemnika z dne __.__.2021 ter sklepa župana z dne __.__.2021, naslednjo

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

UVOD

Javni razpis

1. Na Javnem razpisu za oddajo nepremičnine – poslovnega prostora v Kopru, Kavarne Loggia, 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 neopremljen poslovni prostor v Kopru, na naslovu Titov trg 1, »Kavarna Loggia«, ID znak 2605-145/3-0 in del 2605-145/2-0, ki se nahaja v Kopru, stoječ na parc.št. 145/3 in del 145/2, v izmeri 317,66 m², za gostinsko 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 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, razen v primeru skritih napak.

Dovoljene dejavnosti

6. Najemnik sme v poslovnem prostoru opravljati gostinsko dejavnost in dejavnost, povezano s produktom gostinske dejavnosti, kot.npr.prodaja na drobno.

Za najem poslovnega prostora bo moral izbrani ponudnik poleg ostalih pogojev izpolniti določene zahteve, ki predstavljajo minimalne zahteve lastnika glede obogatitve ponudbe in vsebine.

Minimalni pogoji glede vsebine:

- Izvedba tematskih večerov, kot so glasbeni večeri, degustacijski ter literarni večeri in drugih dogodkov, v sodelovanju z lokalnimi ponudniki.
- Prilagoditev obratovanja po prireditvah, ki se izvajajo v bližini (npr. v Gledališču Koper, Protokolarno-prireditve dvorani sv. Frančiška Asiškega, Pokrajinskem muzeju Koper itd.);
- Sodelovanje na prireditvah, ki jih organizira ali sofinancira MOK, Zavod za mladino, kulturo in turizem Koper in drugih dogodkih, ki se izvajajo v neposredni bližini poslovnega prostora;
- Sodelovanje z združenjem trgovcev Zavod Koper Otok in vključevanje v skupne aktivnosti;
- Sodelovanje in vključevanje v projekte in promocijske akcije za razvoj in nadgradnjo ponudbe v mestnem jedru (npr. Koper Card).

Najemnik je dolžan 1x letno poročati najemodajalcu o izvedenih aktivnostih iz prejšnjega odstavka.

Minimalni pogoji glede ponudbe:

- Dnevno časopisje na razpolago;
- Dnevno sveža ponudba pekovskih in slaščičarskih izdelkov lastne proizvodnje ali proizvodnje drugega lokalnega proizvajalca;
- Ponudba vin lokalnih in drugih vinarjev
- Sezonsko prilagojena ponudba

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. Najemodajalec se v tem okviru zaveže konstruktivno sodelovati z najemnikom.



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), pri čemer bo s plačevanjem najemnin pričel z začetkom obratovanja oziroma najkasneje v roku treh mesecev od predaje prostora v posest.

13. bo prvo najemnino dolžan plačati prvi mesec po usposobitvi poslovnega prostora, Najemnik je dolžan o zaključeni usposobitvi poslovnega prostora in začetku obratovanja obvestiti najemodajalca pisno, najmanj 8 dni prej.

14. Na dan podpisa te pogodbe in na dan začetka veljavnosti te pogodbe, najemnina iz ponudbe najemnika znaša _____ €.

15. 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.

16. 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.



17. Najemnik 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. 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.

18. Vplačana varščina kot garancija za resnost ponudbe v višini _____ se ob prenehanju najemnega razmerja najemniku poračuna (nerevalorizirana) z zadnjimi odprtimi mesečnimi najemnina 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

19. 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. Nad izvajanjem del bo s strani najemodajalca določen nadzor izvedenca za gradbeno stroko. 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 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.

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

33. Predmetna pogodba preneha:

- sporazumno, s soglasjem obeh pogodbenih strank, pri čemer odpovedni rok s strani najemnika ni krajši od 30 dni in ne daljši od 6 mesecev,



- na podlagi odpovedi, pri čemer odpovedni rok ne sme biti daljši od 6 mesecev. Mestna občina Koper se zaveže, da ne bo odpovedala najemne pogodbe pred potekom 5 (petih) let od sklenitve najemne pogodbe, razen v primeru iz krivdnih razlogov na strani najemnika.
- 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 pristopi k usposobitvi poslovnega prostora v roku 30 dni od prevzema v posest;
- če najemnik ne prične z opravljanjem dejavnosti v roku iz 12.točke te pogodbe;
- če najemnik zamudi s plačilom najemnine 2 (dva) zaporedna 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 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 razdrta 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 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

47. V primeru, če bi bilo katerokoli določilo te pogodbe nično oz. neveljavno neposredno po veljavnih predpisih, sta pogodbeni stranki sporazumni, da se bo to določilo štelo za nezapisano in da bosta to določilo ustrezno nadomestili (s sklenitvijo dopolnitve k tej pogodbi in/ali kakorkoli drugače) tako, da bo ustrezno dosežen namen glede vsebine tega posameznega določila in njun pogodbeni namen po tej pogodbi.

48. Pogodbeni stranki bosta katerakoli nesoglasja v zvezi s to pogodbo reševali sporazumno in izvensodno - če pa to ne bi bilo mogoče, pa je za sodno odločanje krajevno pristojno stvarno pristojno sodišče v Kopru.

Obveščanje

49. Pogodbena stranka je dolžna nemudoma pisno obvestiti drugo pogodbeno stranko o katerikoli spremembi kateregakoli podatka na svoji strani, ki izhaja iz te pogodbe (naslov oz. sedež, kontaktna oseba, zakoniti zastopnik, ...), drugače se v razmerju do druge pogodbene stranke šteje, kot da podatki (oz. posamezni podatek) niso spremenjeni in vse morebitne negativne posledice tega dejstva trpi pogodbeni stranka, ki ni izpolnila te svoje obveznosti obveščanja druge pogodbene stranke, skladno s to točko.

Razlaga pogodbe

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

Naslovi

51. 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

52. 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

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



54. 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).

55. 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



.....
(Ime priimek/ Naziv prijavitelja)

.....
(naslov)

.....
(pošta)

.....
(EMŠO)

IZJAVA

Spodaj podpisani-a dovoljujem uporabo osebnih podatkov MESTNI OBČINI KOPER, Verdijeva ulica 10, Koper, matična številka 5874424000, in sicer za namene postopka izvedbe javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov – Kavarne Loggia v lasti Mestne občine Koper z dne 5.2.2021.

Koper,
(podpis)

.....



IZJAVA O POVEZANIH OSEBAH

V postopku izvedbe Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov – Kavarne Loggia v lasti Mestne občine Koper v najem z dne 5.2.2021

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 nesklenjeni 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: