



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

Številka: 3502-87/2021

Datum: 5. 5. 2021

JAVNI RAZPIS

**ZA ODDAJO NEPREMIČNINE V NAJEM ZA NAMEN OPRAVLJANJA GOSTINSKE DEJAVNOSTI NA
DELU PARCELE s parc. št. 6515/2, K.O. SEMEDELA, NA OBMOČJU MED USTJEM BADAŠEVICE IN
ŽUSTERNO, Z JAVNIM ZBIRANJEM PONUDB**

(v nadaljevanju Javni razpis)

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

VSEBINA

1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE	4
1.1. IME IN SEDEŽ ORGANIZATORJA JAVNEGA RAZPISA	4
1.2. POGOJI ZA SODELOVANJE NA JAVNEM RAZPISU	4
1.3. PREDMET ODDAJE V NAJEM	4
1.4. PRAVNA PODLAGA	5
1.5. VRSTA PRAVNEGA POSLA	5
1.6. ČAS TRAJANJA NAJEMA	5
1.7. DRUGI POGOJI JAVNEGA RAZPISA	5
2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA	7
2.1. DEJAVNOST	7
2.2. DOVOLJENJA IN SOGLASJA PRISTOJNIH ORGANOV	7
2.3. NAJEMNINA TER DOVOLJENJE ZA UPORABO JAVNE POVRŠINE	7
2.4. VLAGANJA	8
2.5. UPORABA IN VZDRŽEVANJE	8
2.6. STROŠKI OBRATOVANJA	8
2.7. ZAVAROVANJA ZA PRIMER ŠKODE	8
2.8. PODNAJEM IN SPREMEMBE	8
3. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE	9
3.1. JEZIK	9
3.2. VELJAVNI PREDPISI	9
3.3. OGLED JAVNE POVRŠINE	9
3.4. PONUDBA, DOPOLNITVE, SPREMEMBE	9
4. VSEBINA IN PRILOGE PONUDBE	11
4.1. DOKUMENTACIJA IN LISTINE V SKLADU Z JAVNIM RAZPISOM	11
4.2. PONUDBA	11
4.3. SOGLASJE GLEDE NAJEMNE POGODBE	11
4.4. DOKAZILA O PRAVNEM STATUSU PONUDNIKA	11
4.5. POTRDILO DAVČNEGA URADA REPUBLIKE SLOVENIJE O PLAČANIH DAVKIH IN PRISPEVKIH	11
4.6. DOKAZILO O VPLAČANI VARŠČINI ZA RESNOST PONUDBE	11
4.7. OPIS VSEBINE PONUDBE	11
4.8. IDEJNA REŠITEV UREDITVE	11
5. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB	12
5.1. ODDAJA PONUDB	12
5.2. ODPIRANJE PONUDB	12
6. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA	13
6.1. MERILA ZA IZBIRO NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA	13
6.2. IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA	13

7. OPIS NEPREMIČNINE	15
8. OBRAZEC PONUDBE (PRIJAVNI OBRAZEC)	16
8.1. PODATKI O PONUDNIKU	16
8.2. LETNA NETO NAJEMNINA, INVESTICIJSKA VLAGANJA	17
8.3. VELJAVNOST PONUDBE	17
8.4. IZJAVLJAMO, DA	17
8.5. PRILOGE	18
8.6. OSNUTEK NAJEMNE POGODBE	19

1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

1.1. Ime in sedež organizatorja javnega razpisa

Mestna občina Koper (v nadaljevanju: MOK), Verdijeva ulica 10, 6000 Koper, matična številka 5874424000, ID št. za DDV: SI40016803, v skladu z veljavnimi predpisi Republike Slovenije, vabi vse zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za najem dela parcele 6515/2 k.o. 2606 Semedela, z namenom opravljanje gostinske dejavnosti.

Razpisna dokumentacija Javnega razpisa je objavljena na spletni strani <http://www.koper.si/>. Pridobitev razpisne dokumentacije je brezplačna.

1.2. Pogoji za sodelovanje na javnem razpisu

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na Javnem razpisu, mora izpolnjevati vse pogoje Javnega razpisa in predložiti ponudbo (prijavni obrazec) v vsebini in obliki, kot to določa Javni razpis.

Komisija za izbiro najugodnejšega ponudnika po Javnem razpisu (v nadaljevanju: Komisija), imenovana s sklepom župana št. 3502-87/2021, z dne 5. 5. 2021, ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo izpolnjevali vseh pogojev za sodelovanje na Javnem razpisu in/ali ne bodo predložili ponudbe v vsebini in obliki, kot to določa Javni razpis.

1.3. Predmet oddaje v najem

Predmet oddaje v najem je najem javne površine - dela parc. št. 6515/2 k.o. 2606 Semedela, na območju med ustjem Badaševce in Žusterno, v skupni izmeri do 200 m² (v nadaljevanju: nepremičnina), za, postavitve premičnega ali nepremičnega gostinskega objekta in terase (za postavitve miz in stolov ter druge dopolnilne opreme), za obdobje od 15.06.2021 do 30.05.2023, z možnostjo podaljšanja do 15.05.2025.

IZKLICNA LETNA NAJEMNINA za najem nepremičnine ZNAŠA 23.919,00 EUR.

Za uporabo javne površine, na kateri bo terasa (za postavitve miz in stolov ter druge dopolnilne opreme), je potrebno dodatno plačati občinsko takso, ki bo obračunana letno, skladno z odlokom o občinskih taksah in glede na obseg (kvadraturu) uporabe javne površine.

Občinska taksa na dan objave javnega razpisa znaša 0,18€/m²/dan.

Izbrani ponudnik z najemom nepremičnine prevzame v skrb tudi sanitarne prostore, ki bodo v neposredni bližini postavljenega premičnega ali nepremičnega gostinskega objekta ter bodo namenjeni splošni javni uporabi, kot tudi strankam izbranega ponudnika, in sicer je najemnik dolžan skrbeti za čistočo sanitarij in nabavo sanitarnega materiala.

Stroški postavitve sanitarij, njihovega priklopa na vodo, kanalizacijo in elektriko, kot tudi plačilo vodarine in tokovine, so stroški MOK.

Izklicna višina letne najemnine za nepremičnino, ki je predmet Javnega razpisa, je bila določena na podlagi cenitve v skladu s 35. in 38. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18).

Pravica do uporabe nepremičnine za namene opravljanja gostinske dejavnosti se pridobi:

- s sklenitvijo pogodbe o najemu med najugodnejšim (izbranim) ponudnikom in MOK,
- ob plačilu 1. obroka letne najemnine in
- dokončnostjo dovoljenja za uporabo javne površine, ki ga na podlagi vloge izbranega ponudnika, izda Urad za gospodarske dejavnosti, okolje in promet MOK.

Mikrolokacija nepremičnine, ki je predmet oddaje v najem, je razvidna v grafiki v 7. točki razpisne dokumentacije Javnega razpisa.

Ponudnik mora prijavi na javni razpis predložiti tudi prikaz postavitve gostinskega objekta s teraso, v obliki idejne rešitve in slikovnega gradiva, iz katerih bo razvidna ureditev dela nepremičnine, ki je predmet najema, izgled gostinskega objekta (premičnega oz. nepremičnega) in izgled (obseg) terase.

1.4. Pravna podlaga

Pri oddaji nepremičnine, ki je predmet Javnega razpisa, se bodo uporabljala določila Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSL-1 (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631) in ostali veljavni predpisi Republike Slovenije.

1.5. Vrsta pravnega posla

Predmet javnega razpisa je oddaja nepremičnine v najem z javnim zbiranjem ponudb za namen opravljanja gostinske dejavnosti.

1.6. Čas trajanja najema

Nepremičnina se oddaja v najem za obdobje od 15. 06. 2021 do 30. 05. 2023, z možnostjo podaljšanja do 15. 05. 2025.

1.7. Drugi pogoji javnega razpisa

Na Javnem razpisu lahko sodelujejo - oddajo ponudbe za najem nepremičnine pravne in fizične osebe - samostojni podjetniki, ki imajo svoj sedež v Republiki Sloveniji ali v tujini (t.j. izven Republike Slovenije).

Pravne in fizične osebe - samostojni podjetniki, ki imajo svoj sedež v tujini in kateri ne morejo pridobiti listine, 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: tajnistvo.UGDOP@koper.si, s pripisom »najem dela parcele 6515/2 k.o. 2606 Semedela«, do najkasneje (vključno) tretjega dne pred dnevom poteka roka za oddajo ponudb. Na vprašanja, ki bi prispela po izteku tega roka, MOK ni dolžna odgovoriti.

MOK si pridržuje pravico, da ne glede na ostala določila razpisne dokumentacije 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 iz razpisne dokumentacije Javnega razpisa in v posledici ta popravljeni in/ali dopolnjeni predlog najemne pogodbe postane del razpisne dokumentacije 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 izbranega ponudnika ugodnejša od vsebine predloga najemne pogodbe iz razpisne dokumentacije Javnega razpisa.

Vsak ponudnik prijavlja ponudbo na Javni razpis izključno na lastno tveganje in na lastne stroške. Predmetni Javni razpis oz. njegova vsebina (razpisna dokumentacija) se obravnava kot celota (vključno s predlogom najemne pogodbe). V primeru neskladja med vsebino predloga najemne pogodbe iz razpisne dokumentacije Javnega razpisa in ostalo razpisno dokumentacijo Javnega razpisa, velja vsebina predloga najemne pogodbe.

Komisija ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo vsebovale ponujene najemnine za nepremičnino, ki je predmet najema, in tistih ponudb, ki bi bile alternativne ali variantne ali pogojne ali kakorkoli drugače nedoločene.

ŽUPAN

Aleš Bržan

2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA

2.1. Dejavnost

Nepremičnina se oddaja v najem za namene opravljanja gostinske dejavnosti, za čas trajanja, ki je opredeljen v točki 1.6. Povabila k oddaji ponudbe.

Gostinsko dejavnost je dolžan izbrani ponudnik opravljati nepretrgoma, v celotnem obdobju veljavnosti pogodbe, kot je to opredeljeno v osnutku pogodbe iz razpisne dokumentacije in sicer od meseca maja do vključno meseca septembra vsak dan, po predlogu urnika s strani izbranega ponudnika, ki ga predhodno potrdi najemodajalec. Od meseca oktobra do vključno meseca aprila, pa po terminskem načrtu in urniku, ki ga na podlagi izbranega ponudnika potrdi najemodajalec.

V primeru ne-opravljanja dejavnosti po dogovorjenem terminskem obsegu in urniku, se vplačana varščina izbranemu ponudniku ne vrne. Ne-opravljanje dejavnosti je lahko tudi razlog za prekinitev pogodbe.

MOK in izbrani ponudnik se lahko na podlagi utemeljenih razlogov dogovorita za drugačen režim opravljanja dejavnosti na nepremičnini (obratovanja v določenem časovnem obdobju), če je to v interesu obeh, vendar slednje ne sme vplivati na višino letne najemnine.

2.2. Dovoljenja in soglasja pristojnih organov

Katerakoli dovoljenja in/ali soglasja in/ali drugo dokumentacijo v skladu z veljavnimi predpisi, ki je potrebna za opravljanje dejavnosti izbranega ponudnika, je dolžan od pristojnih organov in institucij pridobiti izključno izbrani ponudnik na svoje stroške in na svoje tveganje.

MOK bo na svoje stroške izvedla priključna mesta na elektroenergetsko omrežje in na vodovodno ter kanalizacijsko omrežje. Izbrani ponudnik bo dolžan plačevati strošek dejanske porabe električne energije in vode na podlagi izstavljenih računov ter stroške odvoza komunalnih odpadkov.

2.3. Najemnina ter dovoljenje za uporabo javne površine

Izklicna višina letne najemnine, je bila določena na podlagi ceno na podlagi 35. in 38. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti - ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18).

Poleg (dodatno) neto določene najemnine, bo izbrani ponudnik dolžan plačevati MOK tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve, ki 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.

Za pridobitev pravice do uporabe nepremičnine mora izbrani ponudnik pridobiti tudi ustrezno dovoljenje za uporabo javne površine, ki ga na podlagi vloge izbranega ponudnika, izda Urad za gospodarske dejavnosti, okolje in promet MOK. Za uporabo javne površine se obračuna občinsko takso.

Izklicno letno najemnino za celotno obdobje je izbrani ponudnik dolžan plačati v štirih obrokih na podlagi izstavljenega računa s strani MOK, in sicer 1. obrok v višini 50% letne najemnine najkasneje v 15. dneh po podpisu pogodbe, 2. obrok v višini 50% letne najemnine do 15. 8. 2021, 3. obrok v višini 50% letne najemnine do 15. 3. 2022 in 4. obrok v višini 50% letne najemnine do 15. 7. 2022.

Vplačana varščina, kot garancija za resnost ponudbe, se izbranemu ponudniku vrne v roku 30. dni po prenehanju najemnega razmerja, po podpisu Zapisnika o vrnitvi nepremičnine. V primeru ugotovitve nastale škode se do njene višine poračuna škoda, ki bi jo utrpela MOK v zvezi s kršitvijo pogodbenih določil najemne pogodbe. V primeru, da so vse obveznosti iz naslova najemnine oz. najemne pogodbe poravnane, se neobrestovan in nevaroliziran znesek vplačane varščine izbranemu ponudniku vrne.

2.4. Vlaganja

Izbrani ponudnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnih koli vlaganj v nepremičnino in postavljeno premočnino, niti ne pridobi nikakršnih pravic na nepremičnini in premočnini na podlagi vlaganj.

MOK oddaja predmetni del nepremičnine na način, da izbrani ponudnik zagotovi lastna finančna sredstva za postavitev premočnega ali nepremičnega gostinskega objekta na razpisani nepremičnini, kot tudi si sam zagotovi opremo, ki jo bo potreboval za obratovanje terase.

Za dejansko izvedbo vseh vlaganj v nepremičnino, ki je predmet najema, razen tekočega vzdrževanja, bo dolžan izbrani ponudnik predhodno pridobiti pisno soglasje MOK.

V zvezi z izvajanjem morebitnih vlaganj v nepremičnino, je izbrani ponudnik dolžan spoštovati vse veljavne gradbene in druge predpise.

2.5. Uporaba in vzdrževanje

Izbrani ponudnik je dolžan uporabljati in vzdrževati nepremičnino v skladu z njenim namenom in s skrbnostjo dobrega gospodarja. Vse stroške vzdrževanja in obratovanja nosi in trpi izključno izbrani ponudnik.

Izbrani ponudnik z najemom dela nepremičnine za postavitev premočnega ali nepremičnega gostinskega objekta in terase, prevzame v skrb tudi sanitarne prostore, ki so v neposredni bližini. Dolžan je skrbeti za čistočo sanitarij in nabavo sanitarnega materiala.

Stroški postavitve sanitarij, njihovega priklopa na vodo, kanalizacijsko omrežje in elektriko, kot tudi plačilo vodarine in tokovine, so stroški MOK.

2.6. Stroški obratovanja

Najemnik je dolžan plačevati vse stroške, ki so kakor koli povezani z uporabo nepremičnine in obratovanjem gostinskega objekta, vključno s stroškom uporabe javne površine, za katero je dolžan plačati občinsko takso, kot je navedeno v točki 1.3. javnega razpisa.

2.7. Zavarovanja za primer škode

Izbrani ponudnik je dolžan zavarovati opremo in objekte na nepremičnini. MOK v nobenem primeru ne odgovarja za škodo, ki bi nastala na nepremičnini oz. objektih/opremi izbranega ponudnika.

2.8. Podnajem in spremembe

Izbrani ponudnik ne sme oddati nepremičnine v podnajem oz. v uporabo drugi pravni ali fizični osebi, razen z izrecnim soglasjem MOK.

3. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE

3.1. Jezik

Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem ali italijanskem jeziku.

3.2. Veljavni predpisi

Pri oddaji nepremičnine, ki je predmet Javnega razpisa, se bodo uporabljala določila: Odloka o občinskih cestah in javnih površinah (Uradni list RS, št. 8/14 in 22/16), Odloka o občinskih taksah (Uradni list št. 140/06, 103/15 in 160/20), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti - ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 38/01 in spremembe) in ostalih veljavnih predpisov Republike Slovenije.

3.3. Ogled javne površine

Za ogled nepremičnine, ki je predmet oddaje v najem, se lahko zainteresirani ponudniki dogovorijo z Uradom za gospodarske dejavnosti, okolje in promet, in sicer po predhodnem dogovoru na telefonski številki (05) 66 46 330.

3.4. Ponudba, dopolnitve, spremembe

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na Javnem razpisu, mora svojo ponudbo predložiti na obrazcih, ki so sestavni del razpisne dokumentacije Javnega razpisa, z vsemi zahtevanimi dokazili in prilogami.

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 4. točki razpisne dokumentacije Javnega razpisa »**4. VSEBINA PONUDBE**«.

Ponudbi mora biti priloženo dokazilo o plačani varščini za resnost ponudbe v višini **10.000,00 €**, na podračun MOK št. 01250-0100005794 pri Upravi RS za javna plačila (UJP), z obvezno navedbo sklicne številke **00 20100000**

Neizbranim ponudnikom, ki so sicer imeli popolne in pravilne ter pravočasno oddane ponudbe, bo varščina neobrestovana vrnjena na njihove poslovne račune v roku 30. dni od podpisane pogodbe z izbranim ponudnikom.

Če izbrani ponudnik ne bi sklenil najemne pogodbe v roku v skladu z Javnim razpisom, bo MOK zadržala vplačano varščino. Tak ponudnik izgubi pravico do najema nepremičnine, ki je predmet najema. Podpis pogodbe o najemu v takem primeru, nato MOK ponudi v podpis naslednjemu najugodnejšemu ponudniku. Navedena določila se smiselno uporabljajo tudi v primeru, da naslednji najugodnejši ponudnik ne želi podpisati pogodbe o najemu. Izbranemu ponudniku se vplačana varščina za resnost ponudbe, s trenutkom izbire, konvertira v varščino za pravilno, popolno in pravočasno izpolnjevanje ponudnikovih oz. pogodbenih obveznosti.

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

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

Pravočasno prispele in popolne ponudbe bo Komisija pregledala in ocenila v skladu z merili Javnega razpisa.

V primeru, če bi Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba ne vsebuje ponujene najemnine v skladu z Javnim razpisom in/ali dokazila o vplačani varščini v višini 10.000,00 €, se šteje, da je

ponudba nepopolna in nepravilna ter se jo kot tako izloči iz nadaljnega obravnavanja.

V primeru pa, če bi Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba vsebuje ponujeno najemnino v skladu z Javnim razpisom ter je zanjo vplačana varščina, vendar pa bi bila ponudba, glede na Javni razpis, nepopolna, kar zadeva dokazil in zahtevanih ostalih listinskih dokazil, bo Komisija takega ponudnika pozvala, da svojo ponudbo dopolni v roku 5 dni od dneva prejema poziva za dopolnitev. Če pozvani ponudnik svoje ponudbe ne bo dopolnil v postavljenem roku, Komisija te ponudbe v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala.

Če se z izbranim ponudnikom ne sklene pogodba o najemu nepremičnine oz. prvo izbrani ponudnik odstopi od podpisa pogodbe, se s sklepom o ugotovitvi novih dejstev, nepremičnino, ki je predmet najema, odda drugemu najugodnejšemu ponudniku.

4. VSEBINA IN PRILOGE PONUDBE

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

4.1. Dokumentacija in listine v skladu z javnim razpisom

Ponudba (prijavni obrazec), priloge ponudbe in zahtevana dokazila morajo biti izpolnjeni v skladu z Javnim razpisom, na vsaki strani ožigosati in parafirani s strani zakonitega zastopnika ponudnika, z vsemi dokazili in prilogami v skladu z razpisno dokumentacijo Javnega razpisa.

4.2. Ponudba

Ponudba – prijavni obrazec iz razpisne dokumentacije Javnega razpisa, mora biti izpolnjena, kot to določa Javni razpis.

4.3. 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.

4.4. Dokazila o pravnem statusu ponudnika

- za pravne osebe: izpisek iz uradne evidence, v katerem je ponudnik vpisan, in 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,

4.5. Potrdilo Finančne uprave Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih

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

4.6. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe

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

4.7. Opis vsebine ponudbe, ki jo bo ponudnik ponujal v okviru izvajanja gostinske dejavnosti na nepremičnini in kratka predstavitev dosedanje dejavnosti ponudnika ter opis referenc ponudnika.

4.8. Idejna rešitev ureditve dela nepremičnine, ki je predmet najema.

5. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB

5.1. Oddaja ponudb

Ponudniki so dolžni predložiti ponudbe v zaprti ovojnici, z vsemi zahtevanimi dokazili in prilogami, z oznako:

»NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAJEM NEPREMIČNINE V ŽUSTERNI,

«- št. 3502-87/2021«,

in sicer na naslov: Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper, **najpozneje do vključno 25.05.2021 (šteje poštni žig na ovojnici).**

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

5.2. Odpiranje ponudb

Odpiranje ponudb bo **26. 5. 2021**, na naslovu: Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper. Odpiranje ne bo javno.

6. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

6.1. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika so:

MERILO	TOČKE
1. Ponujena neto najemnina za predmetno nepremičnino	do 80 točk
2. Idejna – celostna podoba ureditve nepremičnine (premični oz. nepremični gostinski objekt, vključno s teraso)	do 10 točk
3. Ponujena gostinska ponudba	do 10 točk
SKUPAJ	do max 100 točk

Komisija bo vse ponudbe, ki bodo prispele pravočasno in bodo izpolnjevale vse razpisne pogoje, ocenila na podlagi navedenih meril, in ponudbe ponudnikov razvrstila ob upoštevanju postavljenih meril za izbiro najugodnejšega ponudnika, v skladu z rezultati po naslednji formuli:

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

$$\frac{P_p \times 10}{P_{\max}} = T_p$$

$$\frac{I_p \times 10}{I_{\max}} = T_i$$

$$T = T_n + T_p + T_i$$

N_p = ponujena neto najemnina

$N_{\max}$ = najvišja ponujena neto najemnina

P_p = točke ponujene gostinske ponudbe

$P_{\max}$ = najvišje točkovana ponujena gostinska ponudba

I_p = točke idejne ureditve

$I_{\max}$ = najvišje točkovana idejna ureditev

T_n = dobljene točke za ponujeno neto najemnino

T_p = dobljene točke za ponujeno gostinsko ponudbo

T_i = dobljene točke za idejno ureditev

T = vse dobljene točke

Komisija bo ponujeno gostinsko ponudbo (P_p) in idejno ureditev (I_p) točkovala od 1 do 10 točk, kjer bo 10 točk namenila ponudniku, ki bo mnenju komisije ponudil najboljšo gostinsko ponudbo oz. je predlagal najboljšo idejno ureditev nepremičnine. V primeru, da ima več ponudnikov primerljivo ponudbo, jih lahko komisija oceni z istim številom točk.

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

V primeru, če bi dva ali več ponudnikov dosegla enako najvišje število točk, bo Komisija z njima oziroma z njimi izvedla neposredna pogajanja in bo po izvedenih neposrednih pogajanjih za najugodnejšega ponudnika izbrala tistega, ki bo ponudil končno najvišjo neto najemnino.

6.2. Izbira najugodnejšega ponudnika

Ponudniki bodo o izbranem najugodnejšem ponudniku obveščeni najkasneje v roku **5 dni** po sprejemu odločitve.

Na podlagi sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika bo dolžan izbrani ponudnik v roku 15 dni od dneva poziva skleniti najemno pogodbo za najem nepremičnine, sicer se bo štelo, da je od ponudbe odstopil, z vsemi posledicami, ki jih predvideva Javni razpis (zadržanje vplačane varščine).

7. OPIS NEPREMIČNINE

Predmet oddaje v najem je najem dela parc. št. 6515/2, k.o. 2606 Semedela, na območju med ustjem Badaševice in Žusterno, v skupni izmeri do 200 m², za postavitev premičnega ali nepremičnega gostinskega objekta in terase, za obdobje, ki je opredeljeno v Javnemu razpisu.

Nepremičnine, ki je predmet oddaje v najem, je prikazana na spodnji grafiki:



8. OBRAZEC PONUDBE (PRIJAVNI OBRAZEC)

PONUDBO ZA NAJEM DELA NEPREMIČNINE NA PARC. ŠT. 6515/2 K.O. SEMEDELA

8.1. Podatki o ponudniku

NAZIV ponudnika	
Naslov ponudnika	
Poštna številka in pošta	
Matična številka	
Id. št. za DDV	
Številka transakcijskega računa	
Banka	
Telefon/Mobilni telefon	
Naslov elektronske pošte	
Pooblaščen oseb za podpis najemne pogodbe - zakoniti zastopnik ponudnika	
Funkcija osebe pooblaščen za podpis najemne pogodbe	
Kontaktna oseba pooblaščen za razlago ponudbe	
Telefon kontaktne osebe pooblaščen za razlago ponudbe	
Elektronski naslov kontaktne osebe pooblaščen za razlago ponudbe	

8.2. LETNA NETO NAJEMNINA, GOSTINSKA PONUDBA, IDEJNA REŠITEV UREDITVE

1. Letna neto najemnina

Izjavljamo, da na dan podpisa (sklenitve) najemne pogodbe in na dan začetka veljavnosti najemne pogodbe za nepremičnino, ki je predmet Javnega razpisa (in najema po najemni pogodbi), ponujamo neto najemnino v višini:

_____ EUR,

z besedo: _____.

(Opomba: Izklicna letna najemnina znaša najmanj 23.919,00 €)

2. Idejna rešitev ureditve dela nepremičnine (skica, slikovni material)

Opišite koncept idejne ureditve nepremičnine, ki je predmet najema:

V prilogi priložite slike predvidenih objektov, ki jih nameravate postaviti, sklico/predlog postavitve itd.

3. Ponujena gostinska ponudba

Ponujamo gostinsko ponudbo, ki vključuje naslednje vsebine/ponudbo:

8.3. Veljavnost ponudbe

Predmetna ponudba velja 3 mesece po poteku roka za oddajo ponudbe v skladu z Javnim razpisom.

8.4. 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 in žigosan na zadnji strani.

Kraj: _____, dne _____

_____ (Ime in priimek)

(žig)

_____ (podpis)

8.5. Priloge prijavnega obrazca (ponudbe)

1. Dokazila o pravnem statusu ponudnika
2. Potrdilo Finančnega urada – Finančne uprave Republike Slovenije
3. Opis gostinske ponudbe, ki se bo ponujala v okviru nepremičnine, in kratka predstavitev dosedanje dejavnosti ponudnika ter reference
4. Idejna rešitev ureditve dela nepremičnine, ki je predmet Javnega razpisa
5. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe
6. Na zadnji strani parafiran in žigosan predlog najemne pogodbe

8.6. Osnutek 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 Odloka o občinskih cestah in javnih površinah (Uradni list RS, št. 8/14 in 22/16), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti - ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) ter v skladu z Javnim razpisom za oddajo v najem dela nepremičnine s parc. št. 6515/2, k.o. Semedela za postavitev premičnega ali nepremičnega gostinskega objekta s teraso z javnim zbiranjem ponudb z dne 05.05.2021 in ponudbe najemnika z dne _____.2021 ter sklepa župana z dne _____.2021, naslednjo

POGODBO o najemu dela parc. št. 6515/2, k.o. 2606 Semedela, na območju med ustjem Badaševice in Žusterno za postavitev premičnega ali nepremičnega gostinskega objekta ter terase

(v nadaljevanju: pogodba)

UVOD

Javni razpis

1. Na Javnem razpisu za oddajo v najem dela parcele s parc. št. 6565/2, k.o. Semedela, na območju med ustjem Badaševice in Žusterno, v skupni izmeri do 200 m² (v nadaljevanju nepremičnine) z javnim zbiranjem ponudb (v nadaljevanju: Javni razpis) je bil najemnik izbran za najugodnejšega ponudnika, in sicer za postavitev premičnega ali nepremičnega gostinskega objekta in terase za opravljanje gostinske dejavnosti.

Nepremičnina se odda za ponujeno najemnino v višini _____ EUR letno.
DDV se ne obračunava na podlagi 2. točke 44. člena ZDDV-1

PREDMET

Izročitev nepremičnine v najem

1. Z začetkom veljavnosti te pogodbe najemodajalec odda in izroči najemniku, najemnik pa sprejme in prevzame, v najem nepremičnino, 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.
2. Šteje se, da je najemodajalec izročil najemniku nepremičnino v najem, ko bosta pogodbeni stranki podpisali zapisnik o izročitvi in prevzemu nepremičnine v najem (v nadaljevanju: primopredajni zapisnik), ki s podpisom postane priloga te pogodbe ter s pridobitvijo

dokončnega dovoljenja za uporabo javne površine, ki ga na podlagi vloge najemnika, izda pristojni urad Mestne občine Koper.

3. S podpisom primopredajnega zapisnika se najemnik odpoveduje vsem svojim morebitnim pravicam, ugovorom in zahtevkom zoper najemodajalca, kakorkoli v zvezi s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine kakršno obstoji na dan podpisa primopredajnega zapisnika oz. bo nastalo po dnevu podpisa primopredajnega zapisnika.

Dovoljene dejavnosti

4. Najemnik sme na nepremičnini postaviti gostinski objekt in teraso ter opravljati gostinsko dejavnost.

Dovoljenja in soglasja

5. Katerakoli dovoljenja in/ali soglasja in/ali drugo dokumentacijo v skladu z veljavnimi predpisi, ki je potrebna za opravljanje dejavnosti izbranega ponudnika, je dolžan od pristojnih organov in institucij pridobiti izključno izbrani ponudnik na svoje stroške in na svoje tveganje.
6. Najemodajalec bo v neposredni bližini na svoje stroške izvedel priključno mesto na elektroenergetsko omrežje ter priključno mesto na vodovodno ter kanalizacijsko omrežje v neposredni bližini. Najemnik bo dolžan plačevati strošek dejanske porabe električne energije in vode na podlagi izstavljenih računov ter stroške odvoza komunalnih odpadkov, kar uskladi neposredno z Marjetico Koper, d.o.o.
7. 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 - odi. US, 82/13, 55/15, 15/17 in 22/19) oz. na podlagi 4. odstavka 4. člena Zakona o sodnem registru (Uradni list RS, št. 54/07 - uradno prečiščeno besedilo, 65/08, 49/09, 82/13 - ZGD-1H, 17/15, 54/17 in 16/19 - ZNP-1) najemodajalec izjavlja, da najemniku dovoljuje poslovanje na navedeni nepremičnini. 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. Najemnik je dejavnost na nepremičnini v skladu s to pogodbo dolžan opravljati nepretrgano, v celotnem obdobju veljavnosti te pogodbe. To je od meseca maja do vključno meseca septembra vsak dan, po predlogu urnika s strani najemnika, ki ga predhodno potrdi najemodajalec. Od meseca oktobra do vključno meseca aprila, pa po terminskem načrtu in urniku, ki ga na predlog najemnika potrdi najemodajalec

V izogib dvomu sta pogodbeni stranki s tem v zvezi sporazumni, da v obdobju izvajanja obsežnejših vlaganj na nepremičnini (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 tek najemnega razmerja in obveznosti najemnika, določenih v tej pogodbi.

V primeru ne opravljanja dejavnosti po dogovorjenem terminskem obsegu in urniku se vplačana varščina ne vrne.

9. Najemnik je dolžan opravljati svojo poslovno dejavnost v skladu z veljavnimi predpisi.
10. Najemnik mora dejavnost, ki jo opravlja na nepremičnini opravljati tako, da izvajanje te dejavnosti ustreza kvaliteti v skladu z veljavnimi standardi in normami ter zagotavlja veljaven ugled.

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 vsako leto veljavnosti (trajanja) te pogodbe, za najem - rabo nepremičnine, plačati najemodajalcu najemnino (v nadaljevanju: najemnina) in si pridobiti Dovoljenje za uporabo javne površine ter poravnati strošek občinske takse.
13. Vplačana varščina, kot garancija za resnost ponudbe, se najemniku vrne v roku 30. dni po prenehanju najemnega razmerja, po podpisu Zapisnika o vrnitvi javne površine. V primeru ugotovitve nastale škode se do njene višine poročuna 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 nerevaroliziran znesek vplačane varščine vrne.
14. Najemnino za celotno obdobje najema je dolžan najemnik plačevati najemodajalcu v štirih obrokih in sicer 1. obrok v višini 50% letne najemnine najkasneje v 15. dneh po podpisu pogodbe, 2. obrok v višini 50% letne najemnine do 15. 8. 2021, 3. obrok v višini 50% letne najemnine do 15. 3. 2022 in 4. obrok v višini 50% letne najemnine do 15.07.2022 v skladu z izstavljenim računom najemodajalca na podračun Mestne občine Koper št. 01250-0100005794.
- Najemodajalec bo najemniku po opravljenih storitvah izstavil ustrezne račune. Za prejeta predplačila bo izstavil račun za prejeto predplačilo.
- V primeru zamude s plačilom (dela) najemnine, je dolžan najemnik plačati najemodajalcu tudi zakonske zamudne obresti za celoten neplačani del najemnine, obračunane po obrestni meri, določeni z veljavnimi predpisi.
15. Na dan podpisa te pogodbe in na dan začetka veljavnosti te pogodbe, letna najemnina za obdobje od 15. 6. 2021 do 30. 05. 2023 iz ponudbe najemnika znaša _____ €,
16. Najemnina je določena v neto znesku, kar pomeni, da je najemnik poleg najemnine, dolžan plačevati najemodajalcu tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve, kateri se v skladu z veljavnimi predpisi eventualno obračunavajo in plačujejo glede na najemno razmerje.

VLAGANJA, VZDRŽEVANJE IN UPORABA

Vlaganja

17. Najemnik je dolžan s skrbnostjo dobrega gospodarja izvesti vsa morebitna potrebna vlaganja na nepremičnini.
18. Za izvedbo vlaganj, ki ne bodo imela narave tekočega vzdrževanja, je dolžan najemnik predhodno pridobiti pisno soglasje najemodajalca.
19. Vlaganja v nepremičnino je dolžan zagotavljati (plačati) izključno najemnik. Morebitno vračilo vlaganj s strani najemodajalca, ki bi povečala gradbeno vrednost nepremičnine, ter gradbeno vrednost samega posega, bosta najemnik in najemodajalec uskladila z dodatkom k tej pogodbi.
20. 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

21. Najemnik je dolžan nepremičnino redno vzdrževati in čistiti s skrbnostjo dobrega gospodarja.
22. 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 nepremičnini, kot so npr. popravilo manjših lukenj in razpok površine 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 površine.

Uporaba

23. Najemnik je dolžan uporabljati nepremičnino s skrbnostjo dobrega gospodarja.

STROŠKI UPORABE IN OBRATOVANJA

24. Vse stroške uporabe in obratovanja na nepremičnini 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.
25. Najemnik je dolžan skrbeti tudi za sanitarne prostore, ki so v neposredni bližini, in sicer je najemnik dolžan skrbeti za čistočo sanitarij in nabavo sanitarnega materiala. Stroški vzdrževanja in stroški obratovanja sanitarij so stroški najemodajalca.
26. Med stroške uporabe in obratovanja spadajo tudi vsi davki, prispevki in druge javne dajatve kakorkoli povezane z uporabo in obratovanjem na javni površini.

ZAVAROVANJA ZA PRIMER ŠKODE

27. Najemnik je dolžan na svoje stroške zavarovati opremo na nepremičnini.
28. Najemnik je dolžan odpraviti vso morebitno nastalo škodo na nepremičnini in vrniti nepremičnino v prejšnje stanje (t.j. v stanje pred nastankom škode). Če je bil škodni dogodek v posledici katerega je škoda nastala predmet zavarovanja v okviru Zavarovalne pogodbe in je zavarovalnica najemodajalcu povrnila nastalo škodo, je najemodajalec dolžan najemniku povrniti stroške odprave škode do višine prejete odškodnine - morebitno razliko do vzpostavitve prejšnjega stanja, pa je dolžan plačati najemnik.

PODNAJEM, PREURENITVE

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

Pravni posel o oddaji nepremičnega premoženja v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca je ničen.

V primeru, da se ugotovi, da je najemnik brez soglasja najemodajalca (na kakršenkoli način) oddal nepremičnino ali del nepremičnine oz. omogočil uporabo nepremičnine drugemu

subjektu, je najemnik najemodajalcu dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem.

30. Najemnik bo smel nepremičnino gradbeno ali funkcionalno preurediti samo po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca, ki ga bo najemodajalec lahko podal ali zavrnil izključno po lastni presoji.

VELJAVNOST POGODBE

Redna veljavnost

31. Predmetna pogodba velja za določen čas (določeno obdobje) od 01.06.2021 do 31.05.2023 z možnostjo podaljšanja do 15.05.2025.
32. Predmetna pogodba začne veljati in s tem učinkovati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in s podpisom primopredajnega zapisnika.
33. Pogodbena stran nima pravice brez krivdnega razloga druge strani odstopiti od pogodbe pred potekom pogodbenega roka. V primeru, da bi najemnik odstopil od pogodbe predčasno, ali da bi odstopil iz krivdnega razloga, ima najemodajalec pravico terjati poleg zapadlih in neplačanih najemnin, stroškov in morebitne škode tudi izpolnitveni interes, ki predstavlja znesek do izteka najemnega razmerja preostalih letnih najemnin, ki takoj zapadejo v plačilo.
34. Če najemnik zapade v zamudo s plačilom najemnine tako, da najemnina ni plačana niti po preteku 30-dnevne zamude ali če ne plača zapadlih obresti ter stroškov niti v 30 dneh po vročitvi pisnega opomina, se šteje, da je ta najemna pogodba razdrta. Pogodbeni stranki se sporazumeta, da se pogodba šteje za sporazumno razvezano v primeru prenehanja najemnika zaradi likvidacije ali stečaja.
35. V primeru razdrta pogodbe mora najemnik v 8 dneh iz nepremičnine odstraniti postavljen gostinski objekt ter odstraniti svojo opremo in druge stvari. V primeru, da najemnik ne izprazni nepremičnine tudi po poteku 15 dni, ko bi moral nepremičnino izprazniti, izgubi posestno pravico na postavljenih objektih ter opremi in na nepremičnini. Z dnem prenehanja posestne pravice lahko najemodajalec komisijsko ugotovi stanje ter na stroške najemnika izprazni nepremičnino in uskladišči morebitne premičnine, najemnika pa o tem pisno obvesti.
36. Najemodajalec lahko vsak čas odstopi od pogodbe in zahteva izpraznitev nepremičnine, ne glede na pogodbeno ali zakonska določila o trajanju najemnega razmerja v naslednjih primerih:
- če najemnik tudi po najemodajalčevem opominu uporablja nepremičnino v nasprotju s to pogodbo, ali jo uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se na površini dela občutnejša škoda,
 - če najemnik ne-opravljanja dejavnosti po dogovorjenem terminskem obsegu in urniku,
 - da daje nepremičnino v podnajem brez izrecnega soglasja najemodajalca,
 - da posega v nepremičnino brez soglasja najemodajalca,
 - če najemodajalec potrebuje nepremičnino za izvajanje svoje dejavnosti ali za realizacije drugih investicij, ki se bodo izvajale tudi na nepremičnine, ki je predmet najemne pogodbe.
37. V zgoraj naštetih primerih sme poleg tega, da najemodajalec odstopi od pogodbe tudi nemudoma prevzeti brez izrecnega soglasja najemnika nepremičnino v svojo posest, premičnine najemnika, ki se nahajajo na najeti nepremičnini pa prevzeti v zastavo in se z njimi poplačati skladno z določilom 167. člena Stvarnopravnega zakonika do višine terjatve s pripadajočimi stroški, ki jo ima do najemnika.

38. Najemodajalec mora pred pisno odpovedjo najemne pogodbe pisno opozoriti najemnika, ki krši najemno pogodbo, z navedbo kršitev in načina odprave kršitev, pri čemer ne sme biti rok za odpravo kršitev krajši od 15 dni. Za isto kršitev, ki predstavlja odpovedni razlog, opomni najemodajalec le enkrat, razen če je med dvema zaporednima kršitvama preteklo več kot eno leto.
39. Ob izročitvi izpraznjenje nepremičnine in opreme najemodajalcu se sestavi poseben zapisnik o njihovem stanju.

Pravice najemodajalca po prenehanju veljavnosti pogodbe

40. Najkasneje v roku 30 dni po prenehanju veljavnosti te pogodbe je dolžan najemnik vrniti (izročiti nepremičnino v posest najemodajalcu, v stanju, v kakršnem jih je prejel, eventualno poslabšanem ali izboljšanjem izključno v posledici skrbne rabe v skladu s to pogodbo in izpraznjene vseh svojih oseb in stvari in brez vseh svojih morebitnih podnajemnikov. V izogib dvomu sta pogodbeni stranki s tem v zvezi sporazumni, da je najemnik dolžan zagotoviti, da z dnem prenehanja veljavnosti te pogodbe prenehajo tudi vse podnajemne pogodbe, katere bo imel eventualno sklenjene s svojimi podnajemniki.
41. Najemnik je dolžan vrniti nepremičnino v posest najemodajalcu tako, da z najemodajalcem podpiše zapisnik o vrnitvi nepremičnine. V Zapisniku o vrnitvi nepremičnine pogodbeni stranki ugotovita stanje nepremičnine na dan prenehanja veljavnosti te pogodbe.
42. V primeru, če najemnik ne bi podpisal z najemodajalcem Zapisnika o vrnitvi nepremičnine, sme najemodajalec trideseti dan po prenehanju veljavnosti te pogodbe prevzeti nepremičnino v svojo posest tako, da sam sestavi Zapisnik o vrnitvi nepremičnine, katerega namesto najemnika podpišejo tri zapisniške priče. S tem se šteje, da je nepremičnino prevzel nazaj v svojo posest. Vse stvari, katere bi ob takšnem prevzemu v posest našel na površini najemodajalec in ki ne bi bile last najemodajalca, je dolžan najemodajalec hraniti še 1 mesec od dneva takšnega prevzema v posest, nakar (če jih ne bi prej prevzel v posest najemnik) jih sme najemodajalec oddati v hrambo komurkoli tretjemu po lastni izbiri, če je najemnik pripravljen temu tretjemu vnaprej plačati stroške te hrambe. Če pa najemnik ne bi bil pripravljen vnaprej plačati stroškov te hrambe izbranemu tretjemu, niti prevzeti stvari v svojo posest, pa sme najemodajalec te stvari uničiti. Tveganje uničenja in poslabšanja teh stvari, tako v času, ko bi jih imel v posesti najemodajalec in v času njih hrambe s strani tretjega, vseskozi trpi izključno najemnik.
43. Najemnik se v zvezi s prevzemom nepremičnine v posest v smislu po prejšnji točki te pogodbe, odpoveduje vsem svojim zahtevkom zoper najemodajalca kakorkoli v zvezi s tem prevzemom prostora v posest, vključno zahtevkom zaradi motenja posesti in/ali zaradi poškodovanja njegovih (najemnikovih) stvari.

Prenos pogodbe, oz. posameznih pravic oz. obveznosti

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

Veljavno pravo in sodna pristojnost

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

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

Sestavljavec pogodbe in razlaga

50. Šteje se, da sta to pogodbo oz. njeno besedilo pripravili in predlagali obe pogodbeni stranki skupno, sporazumno in dogovorno in se tako šteje, da sta obe pogodbeni stranki sestavljavki te pogodbe oz. nje besedila.
51. Ta pogodba in pogodbeni namen pogodbenih strank po tej pogodbi, se razlaga tudi ob upoštevanju vsebine Javnega razpisa.

Naslovi

52. Ta pogodba predstavlja vsebinsko enotno in celovito pogodbeno listino. Naslovi posameznih delov (poglavij) in točk te pogodbe so namenjeni izključno večji preglednosti vsebine te pogodbe in ne pomenijo nobenega omejevanja vsebine in veljavnosti posameznega dela (poglavja) in/ali posamezne točke te pogodbe znotraj enotne in celovite pogodbene vsebine po tej pogodbi.

Priloge

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

Spremembe in dopolnitve

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

Sklenitev pogodbe

55. Predmetna pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta pooblaščenca zastopnika obeh pogodbenih strank.
56. Vsak od podpisnikov te pogodbe na strani posamezne pogodbene stranke, s podpisom te pogodbe tudi izrecno potrjuje (zagotavlja), da je neomejeno pooblaščen za podpis (sklenitev)

te Pogodbe in za prevzem vseh pravnih posledic tega podpisa (sklenitve) pogodbe v imenu in za račun tiste pogodbene stranke, v imenu in za račun katere to pogodbo podpisuje (sklepa).

57. Pogodba je sestavljena v štirih enakih izvodih, od katerih vsaka pogodbena stranka prejme po dva izvoda najemne pogodbe.

Številka:
Datum:

Številka:
Datum:

NAJEMODAJALEC

NAJEMNIK

MESTNA OBČINA KOPER

Župan
Aleš Bržan

