

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem

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

**Poslovni prostor na naslovu Šmarje (Dom krajanov Šmarje), Šmarje 89, 6274 Šmarje,**  
**»TRGOVINA«**

(v nadaljevanju: **Javni razpis**)

**RAZPISNA DOKUMENTACIJA**

Številka: JR-2022/1

Datum: 08.09.2022

# Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem

## 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**

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem  
**1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE**

**1. Organizator Javnega razpisa**

Krajevna skupnost Šmarje, Šmarje 89, 6274 Šmarje, v skladu z veljavnimi predpisi Republike Slovenije, s tem Javnim razpisom vabi zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za najem poslovnega prostora na naslovu Šmarje 89 (Dom krajanov Šmarje) 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 prostorih KS Šmarje v času uradnih ur (tel. št. 070 732 342, Mateja Koren Medved), in sicer: v ponedeljek, sredo in petek od 8.00 do 12.00, ob sredah pa tudi od 15.00 do 17.00, 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, 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 postopka, imenovana s sklepom Sveta KS Šmarje (v nadaljevanju: Komisija), ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo izpolnili vseh pogojev za sodelovanje na Javnem razpisu in/ali ne bodo predložili ponudbe v vsebini in obliki, kot to določa Javni razpis.

**3. Predmet najema**

Predmet najema je:

- 1.1 Trgovina (88,3 m<sup>2</sup>) s pripadajočimi funkcionalnimi prostori, ki se nahaja v pritličju večnamenske stavbe Doma krajanov Šmarje na naslovu Šmarje 89, 6274 Šmarje, stoječe na parc.št. 1096, k.o. 2608 Šmarje, v katastru stavb vpisane pod številko stavbe 397 – trgovski del stavbe, se oddaja za opravljanje trgovske dejavnosti, po izklicni mesečni najemnini 876,91 €, izračunani za mesec julij 2022.**

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, 59/19, 72/19, 196/21 – ZDOsk, 3/22 in 29/22 – ZUOPDCE) 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.

Soglasje za 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, predvidoma v roku 30 dni po podpisu najemne pogodbe.

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem

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 Krajevne skupnosti Šmarje in 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: **ks.smarje@siol.net** s pripisom »najem poslovnih prostorov z naslovom le-tega«, do najkasneje (vključno) tretjega dne pred dnevom poteka roka za oddajo ponudb. Na vprašanja, ki bi prispela po izteku tega roka, organizator ni dolžan odgovoriti.

Krajevna skupnost Šmarje si pridržuje pravico, da, ne glede na ostala določila Javnega razpisa, brez katerih koli posledic zase in/ali za kogar koli v okviru katerega pooblastil nastopa:

- Kadarkoli prekiniti ali ustaviti postopek po Javnem razpisu brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti, ne da bi za to navedla razloge;
- kot najugodnejšega ponudnika po Javnem razpisu ne izbere nobenega od ponudnikov (vključno tistega, ki bo ponudil najvišjo najemnino ali bo najboljše ocenjen);
- kadarkoli popravi in/ali dopolni predlog najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa in v posledici ta popravljen in/ali dopolnjen predlog najemne pogodbe postane priloga Javnega razpisa, namesto prejšnjega;
- z izbranim najugodnejšim ponudnikom izvede končna pogajanja glede končne vsebine najemne pogodbe in izvedbe najemne pogodbe, pri čemer končna vsebina najemne pogodbe ne sme biti za najemnika ugodnejša od vsebine predloga najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa.

Vsak ponudnik vlaga ponudbo po Javnem razpisu izključno na lastno tveganje in na lastne stroške. Predmetni Javni razpis oz. njegova vsebina se 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 upoštēvane in bodo neodprte vrnjene pošiljateljju.

## **2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA**

### **1. Dejavnost**

V poslovnem prostoru se bodo opravljale dejavnosti, 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 z indeksom cen življenjskih potrebščin v RS, ki ga mesečno objavlja Statistični urad RS, 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.

Za čas od sklenitve pogodbe do odprtja trgovinskega prostora, ki ni daljši od treh mesecev, najemnik plačuje tekoče stroške poslovanja (voda, elektrika, smetarina).

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, upošteva stanje poslovnega prostora.

Krajevna skupnost Šmarje oddaja predmetni poslovni prostor v najem, na način, da najemnik zagotovi lastna finančna sredstva za potrebno usposodobitev prostora.

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

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem

**Vlaganja v poslovni prostor bosta najemodajalec in najemnik urejala z aneksom k najemni pogodbi, na način, da se bodo vlaganja poračunala z mesečnimi najemnini, vendar ne več kot v višini 50% vsakokratne mesečne najemnine, v kolikor se z aneksom najemnik in najemodajalec ne dogovorita drugače. Poračunajo se zgolj tista vlaganja, ki povečajo gradbeno vrednost poslovnega prostora in vlaganja v pritikline nepremičnine, ki nepremičnini trajno povečajo vrednost in jih ni mogoče brez poškodovanja oddvojiti od nepremičnine.**

Vrednost vlaganj se po izbiri najemodajalca lahko oceni na podlagi obračunane vrednosti del, ki jih najemnik izkaže s plačanimi računi izvajalcem del, ali s cenitvijo vrednosti del, ki jo izvede sodni cenilec. Vlaganja v poslovni prostor je dolžan zagotavljati (plačati) izključno najemnik. Nad izvajanjem del bo s strani najemodajalca določen nadzor izvedenca za gradbeno stroko. Vsa gradbena in obnovitvena dela postanejo s trenutkom izvedbe last najemodajalca.

**Najemnik in najemodajalec se z aneksom lahko dogovorita, da se z delom mesečne najemnine poračuna tudi vrednost druge opreme, če je to v interesu obeh strank. V tem primeru vsa oprema s trenutkom sklenitve aneksa postane last najemodajalca.**

Najemnik ne sme spreminjati namembnosti, 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. Najemnik je dolžan mesečno posredovati najemodajalcu kopije plačil računov za obratovalne stroške nepremičnine v najemu.

## **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, Krajevni skupnosti Šmarje.

## **9. Požarni red**

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

## 10. Izvedba dogodkov

Najemnik je dolžan izvesti najmanj sedem (7) živilsko – kmetijskih sejmskih dogodkov letno, kot so na primer tržnica kmetijskih in drugih izdelkov, predstavitev in degustacije lokalnih proizvodov in pridelkov ter drugi dogodki, v sodelovanju z lokalnimi ponudniki ter o tem poročati najemodajalcu. Lokacija in termini izvedbe dogodkov se predhodno uskladi s Krajevno skupnostjo Šmarje.

## 3. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE

### 1. Jezik

Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem 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: ks.smarje@siol.net , s pripisom »najem trgovskega lokala«, 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 potencialni ponudniki dogovorijo s tajništvom Krajevne skupnosti Šmarje, in sicer po predhodnem dogovoru na telefonski številki 05 / 656 96 00 ali 070 732 342.

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 y višini treh izklicnih mesečnih najemnin, na transakcijski račun:

Krajevne skupnosti Šmarje  
TRR: SI56 0125 0645 0809 679 (Banka Slovenije)

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.

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem

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 nadaljnega 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 lahko 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. Če program ne bo ustrezal določilom razpisne dokumentacije, se ponudba zavrže kot neustrezna.

##### **- Usposodobitev poslovnega prostora**

Poslovni prostor mora ponudnik usposobiti za opravljanje trgovske dejavnosti z lastnimi sredstvi. Ponudnik je dolžan v poslovnem prostoru na lastne stroške opraviti usposobitvena, obnovitvena ali preureditvena dela ter začeti z dejavnostjo, za katero se prostor oddaja v najem. Opis nameravanih del in terminski plan le-teh ter začetek 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:

- Sodelovanje na prireditvah, ki jih organizira ali sofinancira Krajevna skupnost Šmarje in drugih dogodkih, ki se izvajajo v neposredni bližini poslovnega prostora oz. širše v krajevni skupnosti,
- Urnik obratovanja mora biti šest (6) dni v tednu, in sicer najmanj od 8.00 pa do 18.00 od ponedeljeka do petka ter od 8.00 do 13.00 v soboto. Urnik obratovanja velja za vse tedne v letu.



Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem

Prilagoditev urnika obratovanja po prireditvah, ki se izvajajo v bližini, se predhodno uskladi s KS Šmarje,

- Program oz. specifikacija trgovske ponudbe in morebitne druge ponudbe mora biti s poudarkom na izdelkih lokalnega izvora in tradicionalno znanih izdelkih,
- Vključitev programa svežih in suhih mesnin in agro-tehniškega programa v ponudbo,
- Ponudba lokalnih pridelkov in izdelkov s kmetij s področja slovenske Istre (npr. sadje in zelenjava).

Najemnik je dolžan 1x letno poročati najemodajalcu o izvedenih aktivnostih za izpolnjevanje minimalnih pogojev, in sicer najkasneje do 31. januarja v tekočem letu za preteklo koledarsko leto poslovanja. Predložiti mora kratko vsebinsko poročilo s predlogi za izboljšanje ponudbe.

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

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

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

- za pravne osebe: izpisek iz sodnega registra, v katerem je ponudnik vpisan, ki ni starejši od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe,
- za samostojne podjetnike posameznike: izpisek iz uradne evidence, v katerem je ponudnik vpisan, ki ni starejši od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe,
- za fizične osebe: izjava, da bo izbrani ponudnik po prejemu sklepa o izbiri v roku 8 dni pričel postopek registracije ustrezne dejavnosti oz. da je ta postopek že v teku

### **5. Potrdilo Finančnega 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 leti 2020 in 2021,
- za samostojne podjetnike posameznike: S.BON 1/SP s podatki in kazalniki za leti 2020 in 2021.

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,  
poslovni prostor na naslovu Krajevna skupnost Šmarje, Šmarje 89, 6274 Šmarje**

in sicer izključno priporočeno po pošti na naslov: Krajevna skupnost Šmarje, Šmarje 89, 6274 Šmarje **najpozneje do vključno 29.09.2022.**

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem

Na ovojnici mora biti naveden naziv in naslov ponudnika.

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 izvedeno v prisotnosti ocenjevalne komisije, prisotni so lahko tudi vsi ponudniki, in sicer dne **03.10.2022 s pričetkom ob 12:00**, na naslovu: Krajevna skupnost Šmarje, Šmarje 89, 6274 Šmarje.

## 6. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

### 1. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

Merilo za izbiro najugodnejšega ponudnika je najvišja ponujena skupna neto mesečna najemnina za predmet najema, to je najemnina brez pripadajočega DDV ali drugih davkov in dajatev v skladu z vsakokratnimi veljavnimi predpisi.

Če dva ali več ponudnikov ponudi 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 izbrani ponudnik.

### 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 KS Šmarje zadrži.

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem  
**7. OPIS NEPREMIČNINE**

Poslovni prostor, ki je predmet najema, v naravi predstavlja neopremljen trgovski prostor v izmeri 88,3 m<sup>2</sup> s pripadajočimi funkcionalnimi prostori in se nahaja v pritličju večnamenske stavbe na naslovu Šmarje 89, 6274 Šmarje, stoječe na parceli št. 1096 k.o. 2608 Šmarje, v katastru stavb vpisane pod številko stavbe 397 Šmarje.

Poslovni prostor je del stavbe, ki se nahaja v večnamenskem objektu »zadružnega doma«, ki je nastal okoli leta 1948 in nekoliko kasneje tudi dokončan. V osnovi gre za dvoetažen objekt, ki ima v zasnovi v pritličju poleg različnih prostorov tudi večnamensko dvorano, ki je v preteklosti predstavljala jedro objekta.

V obdobju po izgradnji je bil objekt prenovljen, vendar prenova ni nikoli bistveno posegla v elemente konstrukciji. Konstrukcija objekta je v osnovi kamnita, zidana na dve lici iz kamnitih elementov, ki so položeni najverjetneje v pusto apneno ali apneno cementno malto. Nadomestilo obokov je izvedeno z AB prekladami. Medetažna plošča je lesena, izvedena s tramovi, ter sekundarno konstrukcijo na tramičih. S tem je dosežena poleg relativne konstrukcijske odpornosti, tudi zaščita pred neposrednim prenosom tako vibracij, kot tudi zvoka. Ostrešje je leseno, med špirovci so položene planetice, korci so položeni v malti. Sicer pa se je streha tekom časa obnavljana in sicer v delu v celoti (le kritina) na posameznih delih pa le po potrebi. V delu slemena je videti povese. Obdelave so dokaj klasične za tipologijo objekta. Stene so ometane in beljene, v delu je na stropu postavljen »armstrong« spuščeni strop. Mizarski izdelki so stari, v kovinski izvedbi, v delu zastekljeni enojno. Tudi notranji mizarski izdelki so stari in dotrajani. Kot tlak je postavljena keramika-stara v delu med policami in potmi med njimi zdršana. Vsi elementi so po večini dotrajani. V skladišču so vidne za okrožnice, kar pomeni, da so ometi v delu še povsem prvotni.

Površina ID 2608-397-4 (vir izmera GEMAR, 2022) znaša 88,3 m<sup>2</sup>.

Poslovni objekt ima zelo ugodno strateško in prometno lego ob glavni državni cesti Šmarje - Dragonja v oddaljenosti približno 1 km, kjer poteka glavna turistična pot proti hrvaški Istri. Trgovski prostor se nahaja v samem centru vasi Šmarje, skozi katero poteka glavna tranzitna pot za vse zaledne vasi kot so Pomjan, Koštabona, Puče, Krkavče (Mestna občina Koper), kot tudi za vasi Padna in Nova vas v Občini Piran. Okolica Doma krajanov je bila zgledno urejena, na vaškem trgu v neposredni bližini pa se nahaja javni prostor, kjer se odvijajo kulturne in druge prireditve.

Ob objektu je urejeno parkirišče v upravljanju javnega podjetja Marjetica Koper, kjer so plačljiva parkirišča in torej dostopna za obiskovalce lokalov v objektu. V kraju se nahaja Osnovna šola Šmarje, župnija Šmarje s cerkvijo, gostilna z lokalno ponudbo in velika večnamenska dvorana za prireditve.

**8. PRILOGE**

V skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora na naslovu Šmarje 89, 6274 Šmarje, v najem z javnim zbiranjem ponudb, ki je bil objavljen na spletni strani [www.koper.si/](http://www.koper.si/) dne 08.09.2022 (v nadaljevanju: Javni razpis), dajemo Krajevni skupnosti Šmarje naslednjo

**PONUDBO  
ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA – ZA TRGOVSKE NAMENE V ŠMARJAH**

**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	

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem  
**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), in sicer za nepremičnino (označi):

- Najem TRGOVINE površine 88,3 m<sup>2</sup> (točka 1.1)

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)

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem  
**PRILOGE**

- 1. Dokazila o pravnem statusu ponudnika**
- 2. Potrdilo Finančnega urada Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih**
- 3. Dokazilo o finančni sposobnosti**
- 4. Opis nameravane investicije**
- 5. Program izvedbe dejavnosti**
- 6. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe**
- 7. Na vsaki strani parafiran predlog najemne pogodbe**
- 8. Soglasje za obdelavo osebnih podatkov**
- 9. Izjava o nepovezanih osebah**

PREDLOG NAJEMNE POGODBE

**Krajevna skupnost Šmarje**

**Šmarje 89,**

**6274 Šmarje,**

**ki jo zastopa predsednik sveta KS Šmarje, g. Andrej Medved**

matična številka: 5019966000

davčna številka: ID za DDV: SI71662049

(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 – ZSPDLS-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) ter v skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora – trgovskega lokala v najem z javnim zbiranjem ponudb št. JR-2022/1 in ponudbe najemnika številka \_\_\_\_\_ z dne \_\_. \_\_., naslednjo

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

**UVOD**

Javni razpis

1. Na Javnem razpisu za oddajo nepremičnine – poslovnega prostora v Šmarjah, Šmarje 89, 6274 Šmarje v najem z javnim zbiranjem ponudb (v nadaljevanju: Javni razpis), je bil najemnik izbran za najugodnejšega ponudnika za pridobitev v najem naslednje nepremičnine:
2. neopremljen poslovni prostor, trgovski prostor, v Šmarjah, na naslovu Šmarje, Šmarje 89, 6274 Šmarje v katastru stavb vpisana pod številko 397 Šmarje, ki se nahaja v Domu krajanov Šmarje, stoječa na parc. št. 1096, k.o. 2608 Šmarje, v izmeri 88,3 m<sup>2</sup>, s pripadajočimi funkcionalnimi prostori, za trgovsko dejavnost. Poslovni prostor se odda za ponujeno mesečno najemnino v višini 876,91 €.

## Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem **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 trgovsko dejavnost, ter dejavnost povezano s trgovsko dejavnostjo.

### 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. 42/2006, 60/2006 - popr., 26/2007 - ZSDU-B, 33/2007 - ZSReg-B, 67/2007 - ZTFI, 10/2008, 68/2008, 42/2009, 33/2011, 91/2011, 100/2011 - skl. US, 32/2012, 57/2012, 44/2013 - odl. US, 82/2013, 55/2015, 15/2017, 22/2019 - ZPosS, 158/2020 - ZIntPK-C, 175/2020 - ZIUOPDVE, 18/2021) 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. Urnik obratovanja je 6 dni v tednu od 8.00 ure pa do 18.00 ure, ter v soboto od 8.00h ure do 13.00 ure, vse tedne v letu. Najemnik je dolžan zagotoviti prilagoditev urnika obratovanja po prireditvah, ki se izvajajo v bližini v dogovoru s KS Šmarje.

9. Dodatne obveznosti najemnika:



## Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem

- Sodelovanje na prireditvah, ki jih organizira ali sofinancira Krajevna skupnost Šmarje in drugih dogodkih, ki se izvajajo v neposredni bližini poslovnega prostora oz. širše v Krajevni skupnosti,
- Urnik obratovanja 6 dni v tednu, in sicer od 8.00 ure pa do 18.00 ure od ponedeljeka – petka, ter od 8.00 ure do 13.00 ure v soboto. Urnik obratovanja velja za vse tedne v letu. Prilagoditev urnika obratovanja po prireditvah, ki se izvajajo v bližini se predhodno uskladijo s KS Šmarje,
- Program oz. specifikacija trgovske ponudbe in morebitne druge ponudbe s poudarkom na izdelkih lokalnega izvora in tradicionalno znanih izdelkih,
- Vključitev programa mesa in agro-tehniškega programa v ponudbo,
- Ponudba lokalnih pridelkov in izdelkov, sadje in zelenjava (Slovenska Istra)

Najemnik je dolžan izvesti vsaj sedem (7) živilsko – kmetijskih sejmskih dogodkov letno, kot so na primer tržnica kmetijskih in drugih izdelkov, predstavitev in degustacije lokalnih proizvodov in pridelkov in drugi dogodki, v sodelovanju z lokalnimi ponudniki ter o tem poročati najemodajalcu. Lokacija in termini izvedbe dogodkov se predhodno uskladi s Krajevno skupnostjo Šmarje.

Najemnik je dolžan opravljati svojo poslovno dejavnost v skladu z veljavnimi predpisi. Najemnik mora o izpolnjevanju pogojev iz tega člena najemodajalca obveščati pisno vsaj enkrat letno.

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 plačilom najemnin pričel z začetkom obratovanja oziroma najkasneje v roku treh mesecev od predaje prostora v posest. Od prejema prostora v posest do začetka obratovanja, je najemnik dolžan plačevati samo obratovalne stroške. Najemnik je dolžan o zaključeni usposodovitvi poslovnega prostora in začetku obratovanja obvestiti najemodajalca pisno, najmanj 8 dni prej.

13. Na dan podpisa te pogodbe in na dan začetka veljavnosti te pogodbe, najemnina iz ponudbe najemnika znaša 876,91 €.

14. Najemnina je določena v neto znesku, kar pomeni, da je najemnik, poleg najemnine, dolžan plačevati najemodajalcu tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve, kateri se v skladu z veljavnimi predpisi eventualno obračunavajo in plačujejo glede na najemno razmerje.

15. Višina najemnine se bo usklajevala z indeksom cen življenjskih potrebščin v RS, ki ga mesečno objavlja Statistični urad RS, brez sklepanja dodatkov k najemni pogodbi.

16. Najemnino je dolžan najemnik plačevati najemodajalcu do 25. dne, za tekoči koledarski mesec in sicer v skladu z izstavljenim računom najemodajalca na TRR Krajevne skupnosti Šmarje št. SI56 0125 0645 0809 679. 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.

## Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem

17. Vplačana varščina kot garancija za resnost ponudbe v višini 2.630, 73 € se ob prenehanju najemnega razmerja najemniku poračuna (nerevalorizirana) z zadnjimi odprtimi mesečnimi najemnini ali se z njo do njene višine pokrije tista škoda, ki bi na predmetu lokala nastala tekom trajanja tega najemnega razmerja zaradi kršitev določil te najemne pogodbe. V primeru, da so vse obveznosti iz naslova najemnine poravnane, ravno tako pa ni nastale škode, se znesek vplačane varščine (nerevaloriziran) vrne.

### **VLAGANJA, VZDRŽEVANJE IN UPORABA**

#### Vlaganja

18. Najemnik je dolžan s skrbnostjo dobrega gospodarja izvesti vsa morebitna potrebna vlaganja v poslovni prostor, ki so potrebna za obratovanje lokala skladno s to pogodbo, in sicer v roku treh mesecev po sklenitvi pogodbe.

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 bosta najemodajalec in najemnik urejala z aneksom k najemni pogodbi, na način, da se bodo vlaganja poračunala z mesečnimi najemnini, vendar ne več kot v višini 50% vsakokratne mesečne najemnine, v kolikor se z aneksom najemnik in najemodajalec ne dogovorita drugače. Poračunajo se zgolj tista vlaganja, ki povečajo gradbeno vrednost poslovnega prostora in vlaganja v pritikline nepremičnine, ki nepremičnini trajno povečajo vrednost in jih ni mogoče brez poškodovanja oddvojiti od nepremičnine.

Vrednost vlaganj se po izbiri najemodajalca lahko oceni na podlagi obračunane vrednosti del, ki jih najemnik izkaže s plačanimi računi izvajalcem del, ali s ceno vrednosti del, ki jo izvede sodni cenilec. Vlaganja v poslovni prostor je dolžan zagotavljati (plačati) izključno najemnik. Nad izvajanjem del bo s strani najemodajalca določen nadzor izvedenca za gradbeno stroko. Vsa gradbena in obnovitvena dela postanejo s trenutkom izvedbe last najemodajalca.

Najemnik in najemodajalec se z aneksom lahko dogovorita, da se z delom mesečne najemnine poračuna tudi vrednost druge opreme, če je to v interesu obeh strank. V tem primeru vsa oprema s trenutkom sklenitve aneksa postane last najemodajalca.

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 zunanjšega videza objekta.

#### Uporaba

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem

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 (npr. električna energije, voda, plačilo stroškov obratovanja skupnih prostorov, komunalne storitve, urejanje okolice, zavarovanje opreme poslovnega prostora in drugi stroški). 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. Najemnik je dolžan najemodajalcu na njegov poziv poslati kopijo zavarovalnih polic v roku 8 dni od prejete pisne zahteve najemodajalca.

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.

### **PODNAJEM, PREUREDTVE**

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, najemodajalcu.

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 se stranki lahko dogovorita o odpovednem roku, ki praviloma ni krajši od 30 dni in ne daljši od 6 mesecev,
- na podlagi pisne odpovedi, pri čemer odpovedni rok ne sme biti krajši od 6 mesecev.

## Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem

- najemodajalec oz. Krajevna skupnost Šmarje 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 odpovedjo od pogodbe, če najemnik krši določila le-te.

Pogodba preneha tudi v vseh primerih, določenih z zakonom.

34. Najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo 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, ali 2 (dva) meseca v zadnjem letu dni;
- če najemnik 2 meseca 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;
- v kolikor najemnik tudi po prejemu pisnega opozorila krši obveznosti iz 9. člena te pogodbe, ter kršitev ne odpravi v roku 15 dni.

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 prenehanja pogodbe mora najemnik v 30 dneh iz poslovnih prostorov izprazniti svojo opremo in druge stvari. V primeru zamude najemnika pri izpraznitvi prostorov je najemodajalec upravičen obračunavati pogodbeno kazen, in sicer v višini mesečne najemnine določene s to pogodbo povišane za 20%.

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

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem

39. Najkasneje v roku 30 dni po prenehanju veljavnosti te pogodbe je dolžan najemnik vrniti (izročiti) poslovni prostor v posest najemodajalca, v stanju, v kakršnem ga je prejel, eventualno poslabšanem ali izboljššanem izključno v posledici skrbne rabe v skladu s to pogodbo in izpraznjenega 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 najemodajalca tako, da z najemodajalcem podpiše zapisnik o vrnitvi poslovnega prostora in obenem najemodajalcu izroči (vrne) tudi vse ključe. V Zapisniku o vrnitvi nepremičnin pogodbeni stranki ugotovita stanje poslovnega prostora na dan prenehanja veljavnosti te pogodbe.

41. V primeru, če najemnik ne bi podpisal z najemodajalcem Zapisnika o vrnitvi poslovnega prostora ali najemodajalcu ne bi izročil (vrnil) vseh ključev, sme najemodajalec trideseti dan po prenehanju veljavnosti te pogodbe prevzeti prostor v svojo posest tako, da sam sestavi Zapisnik o vrnitvi nepremičnin, katerega namesto najemnika podpišejo tri zapisniške priče in da sam zamenja najemnikove ključavnice na poslovnem prostoru. S tem se šteje, da je prostor prevzel nazaj v svojo posest. Vse stvari, katere bi ob takšnem prevzemu v posest našel v prostoru najemodajalec in ki ne bi bile last najemodajalca, je dolžan najemodajalec hraniti še 1 mesec od dneva takšnega prevzema v posest, nakar (če jih ne bi prej prevzel v posest najemnik) jih sme najemodajalec oddati v hrambo komurkoli tretjemu po lastni izbiri, če je najemnik pripravljen temu tretjemu vnaprej plačati stroške te hrambe. Če pa najemnik ne bi bil pripravljen vnaprej plačati stroškov te hrambe izbranemu tretjemu, niti prevzeti stvari v svojo posest, pa sme najemodajalec te stvari uničiti. Tveganje uničenja in poslabšanja teh stvari, tako v času, ko bi jih imel v posesti najemodajalec in v času njih hrambe s strani tretjega, vseskozi trpi izključno najemnik.

42. Najemnik se v zvezi s prevzemom prostora v posest v smislu po prejšnji točki te pogodbe, odpoveduje vsem svojim zahtevkom zoper najemodajalca kakorkoli v zvezi s tem prevzemom prostora v posest, vključno zahtevkom zaradi motenja posesti in/ali zaradi poškodovanja njegovih (najemnikovih) stvari.

#### Prenos pogodbe, oz. posameznih pravic oz. obveznosti

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

## Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem

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 zastopnik 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).

## Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem

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

Številka:

Podpisano v Šmarjah, dne \_\_. \_\_.

NAJEMODAJALEC:

NAJEMNIK:

Krajevna skupnost Šmarje  
Predsednik sveta KS  
Andrej Medved

## Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem

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

.....  
(naslov)

.....  
(pošta)

.....  
(EMŠO)

### IZJAVA

Spodaj podpisani-a ..... dovoljujem uporabo osebnih podatkov Krajevni skupnosti Šmarje, Šmarje 89, matična številka 5019966000 in sicer za namene postopka izvedbe javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov – trgovski lokala v Šmarjah, v lasti Krajevne skupnosti Šmarje z dne .....

Koper, .....  
(podpis)

.....



**IZJAVA O POVEZANIH OSEBAH**

V postopku izvedbe Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov – trgovskega lokala na naslovu Šmarje 89, v lasti Krajevne skupnosti Šmarje, v najem, z dne.....

Ime in priimek / Naziv podjetja

.....

Naslov / Sedež

.....

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

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

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

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

Kraj in datum: .....

Obrazec izpolnil:.....

Podpis: .....