

JAVNI RAZPIS
za oddajo dela nepremičnin – stavbnega zemljišča v najem
v Mestni občini Koper
z javnim zbiranjem ponudb

(v nadaljevanju: **Javni razpis**)

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

VSEBINA

- 1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE**
- 2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA**
- 3. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE**
- 4. VSEBINA PONUDBE**
- 5. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB**
- 6. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA**
- 7. OPIS NEPREMIČNINE**
- 8. PRILOGE**

1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

1. Organizator Javnega razpisa

Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper (v nadaljevanju: organizator), v skladu z veljavnimi predpisi Republike Slovenije, s tem Javnim razpisom vabi zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za najem dela nepremičnin – stavbnega zemljišča, 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 <http://www.koper.si/> ali v Glavni pisarni Mestne občine Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper, vsak delovni dan od 8.00 do 12.00 ure, ob sredah pa tudi od 14.00 do 17.00 ure, vse do izteka roka za oddajo ponudb.

Pridobitev razpisne dokumentacije je brezplačna.

2. Pogoji za sodelovanje na Javnem razpisu

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na Javnem razpisu, mora izpolnjevati vse pogoje za sodelovanje na Javnem razpisu, kot jih določa Javni razpis in predložiti ponudbo v vsebini in obliki, kot to določa Javni razpis in je priloga Javnega razpisa (v nadaljevanju: ponudba).

Komisija za vodenje postopkov razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem občine (v nadaljevanju: Komisija), ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo izpolnjevali vseh pogojev za sodelovanje na Javnem razpisu in/ali, ki ne bodo predložili ponudbe v vsebini in obliki, kot to določa Javni razpis.

3. Predmet najema

Predmet javnega razpisa je najem dela nepremičnin - stavbnega zemljišča s parcelnima št. **5866/8 in 5866/12, obe k. o. 2604 Bertoki (ID znak: parcela 2604 5866/8 in parcela 2604 5866/12) v skupni izmeri 5.535 m² (v nadaljevanju: Nepremičnina)**. Nepremičnina se oddaja za potrebe skladiščenja gradbenega materiala ter mehanizacije, zabijal za pilote, jeklene oporne konstrukcije ter drugega strojnega orodja za gradbeništvo.

Najnižja ponudbena cena za letni najem Nepremičnine ne sme biti nižja od **34.800,00 €**.

Zemljišče, ki je predmet te pogodbe, je razvidno iz izrisa, ki je priloga Javnega razpisa (7. Opis nepremičnine).

Izklicna višina letne najemnine za najem Nepremičnine, ki je predmet javnega razpisa, je bila določena s cenitvenim poročilom s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin na podlagi 38. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

V skladu z drugo točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (ZDDV-1 – (Uradni list RS, št. 13/11 in spremembe) se za najem nepremičnine ne obračunava DDV, zato v zgoraj navedeni izklicni ceni najema ni upoštevan.

Nepremičnina se oddaja v najem izključno skupaj ter v stanju, v kakršnem je.

Nepremičnino bo najemnik lahko prevzel v posest po izpolnitvi vseh pogojev za začetek veljavnosti najemne pogodbe in podpisu najemne pogodbe.

4. Vrsta pravnega posla

Predmet Javnega razpisa je oddaja Nepremičnine – stavbnega zemljišča v najem z javnim zbiranjem ponudb.

5. Čas trajanja najema

Nepremičnina se oddaja v najem za določen čas **1 (enega) leta**.

6. Varščina

Zainteresirani ponudniki, ki želijo sodelovati na javnem razpisu, morajo vplačati varščino v višini 10 % od izklicne cene najema Nepremičnine (tj. znesek v višini 3.480,00 €) na podračun proračuna Mestne občine Koper pri Upravi Republike Slovenije za javna plačila (UJP) – Urad Koper številka: 01250-010000 5794, obvezni sklic na številko 00 4782742024, z navedbo »plačilo varščine – 4787782026«.

Varščina mora biti nakazana na računu Mestne občine Koper najpozneje in vključno **do 6. 11. 2026**. Varščina bo neizbranim ponudnikom, ki so sicer imeli popolne in pravilne ter pravočasno oddane ponudbe vrnjena brez obresti v tridesetih dneh od poteka roka za oddajo ponudbe. Izbranemu ponudniku se varščina ne vrača, temveč se s trenutkom sklenitve pogodbe konvertira v varščino za pravilno, popolno in pravočasno izpolnjevanje ponudnikovih oz. najemnikovih obveznosti in se najemniku neobrestovano vrne ob zaključku najemnega razmerja ob pogoju normalne uporabe Nepremičnine. Varščina se izbranemu najugodnejšemu ponudniku, ki iz neopravičljivih razlogov ne bi sklenil pogodbe v roku in v skladu z Javnim razpisom, ne vrača. Varščino Mestna občina Koper zadrži.

7. 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 (tj. izven Republike Slovenije) ter imajo do Mestne občine Koper poravnane vse finančne obveznosti.

Pravne in fizične osebe – samostojni podjetniki, ki imajo svoj sedež v tujini in ki 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.

Na javnem razpisu ne morejo sodelovati povezane osebe v smislu 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS št. 11/18 in spremembe).

Zainteresirani ponudniki lahko prošnje za dodatna pojasnila v zvezi z Javnim razpisom pošljejo po elektronski pošti na naslov: obcina@koper.si, s pripisom »Najem stavbnega zemljišča s parc. št. 5866/8 in 5866/12, obe k. o. 2604 Bertoki«, do najkasneje (vključno) tretjega dne pred dnevom poteka roka za oddajo ponudb. Na vprašanja, ki bi prispela po izteku tega roka, organizator ni dolžan odgovoriti.

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

- kadarkoli prekine, ali ustavi postopek po Javnem razpisu brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti, ne da bi za to navedla razloge;

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

Vsak ponudnik vloga ponudbo po Javnem razpisu izključno na lastno tveganje in na lastne stroške. Predmetni Javni razpis oz. njegova vsebina se obravnava kot celota (vključno s predlogom najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa). V primeru neskladja med vsebino predloga najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa in ostalo vsebino Javnega razpisa velja vsebina predloga Javnega razpisa.

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

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

2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA

1. Dejavnost

Nepremičnina se oddaja za potrebe skladiščenja gradbenega materiala ter mehanizacije, zabijal za pilote, jeklene oporne konstrukcije ter drugega strojnega orodja za gradbeništvo.

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 letne najemnine Nepremičnine, ki je predmet Javnega razpisa, je bila določena na podlagi cenitve pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

Najemnina, ki jo bo dolžan plačati najemnik najemodajalcu iz naslova najema Nepremičnine, je določena v neto znesku. Poleg (dodatno) neto določene najemnine bo dolžan najemnik plačevati najemodajalcu 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 uporabo povezane stroške.

Letno Najemnino bo dolžan najemnik plačati v enkratnem znesku po podpisu najemne pogodbe in izstavitvi računa.

Vplačana varščina, kot garancija za resnost ponudbe, se izbranemu najemniku ob prenehanju najemnega razmerja, do njene višine poračuna z morebitno škodo, 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

Nepremičnina, ki je predmet tega razpisa, bo oddana v najem v stanju, v kakršnem je.

Izklicna cena letne najemnine je določena ob upoštevanju stanja Nepremičnine.

Najemodajalec oddaja predmetno Nepremičnino na način, da najemnik zagotovi lastna finančna sredstva za morebitno potrebno usposobitev Nepremičnine.

Za morebitna druga vlaganja v nepremičnino, razen tekočega vzdrževanja, je dolžan najemnik predhodno pridobiti pisno soglasje najemodajalca.

Za izvajanje morebitnih vlaganj v Nepremičnino bo dolžan najemnik spoštovati vse veljavne gradbene in druge predpise.

5. Uporaba in vzdrževanje

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati Nepremičnino v skladu z njegovim namenom in s skrbnostjo dobrega gospodarja. Vse stroške vzdrževanja in obratovanja nosi in trpi izključno najemnik.

6. Stroški

Najemnik je dolžan plačevati vse stroške kakorkoli povezane z uporabo Nepremičnine, vključno s stroškom nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

7. Podnajem in spremembe

Najemnik ne sme oddajati Nepremičnine v podnajem. Kršitev te točke je razlog za odpoved (prekinitev) najemnega razmerja.

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

3. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE

1. Jezik

Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem ali italijanskem jeziku.

2. Veljavni predpisi

Pri oddaji stvarnega premoženja, ki je predmet Javnega razpisa, v najem se bodo uporabljala določila: Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – (ZSPDSLS-1, Uradni list RS št. 11/18 in spremembe), 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. Informacije

Zainteresirani ponudniki lahko prošnje za dodatna pojasnila v zvezi z javnim razpisom pošljejo po elektronski pošti na naslov: obcina@koper.si s pripisom "Najem stavbnega zemljišča s parc. št.

5866/8 in 5866/12, obe v k. o. 2604 Bertoki”, 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.

Kontaktna oseba je Anuška Šuber, tel. št. 05/6646-215.

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 »**4. VSEBINA PONUDBE**«.

Ponudbi mora biti priloženo dokazilo o plačani varščini za resnost ponudbe v višini **3.480,00 €** na podračun Mestne občine Koper št. 01250-010000 5794, z obvezno navedbo sklicne številke 4787782026 pri Upravi RS za javna plačila (UJP).

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

Ponujena višina letne 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 v skladu z Javnim razpisom in/ali dokazila o vplačani varščini v zgoraj določeni višini, se šteje, da je ponudba nepopolna in nepravilna ter kot takšna izločena iz nadaljnjega obravnavanja, saj je Komisija v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala.

V primeru pa, če bi Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba vsebuje ponujeno najemnino in je zanjo vplačana varščina, vendar pa bi bila ponudba, glede na Javni razpis, kljub temu nepopolna, kar zadeva dokazila in zahtevana ostala listinska dokazila, 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 oz. prvo izbrani ponudnik odstopi od podpisa pogodbe, se s sklepom o ugotovitvi novih dejstev, nepremičnino 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 parafirana 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.

3. Soglasje glede najemne pogodbe

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

4. Dokazila o pravnem statusu ponudnika

- za pravne osebe: izpisek iz sodnega registra, v katerem je ponudnik vpisan, ki ni starejši od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe,
- za samostojne podjetnike posameznike: izpisek iz uradne evidence, v katerem je ponudnik vpisan, ki ni starejši od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe,
- za fizične osebe: izjava, da bo izbrani ponudnik po prejemu sklepa o izbiri v roku 15 dni registriral ustrezno dejavnost.

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

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

6. Dokazilo o finančni sposobnosti

- za pravne osebe: S.BON 1 (ali S.BON 1/P) za leto 2025
- za samostojne podjetnike posameznike: S.BON 1/SP za leto 2025.

7. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe

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

5. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB

1. Oddaja ponudb

Ponudniki so dolžni predložiti ponudbe, vključno s potrdilom o plačani varščini za resnost ponudbe, v zaprti ovojnici z oznako:

**»NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAJEM DELA NEPREMIČNIN, del stavbnih zemljišč s parcelnima št. 5866/8 in 5866/12, obe k. o. 2604 Bertoki v izmeri 5.535 m²«
(z oznako št. 478-778/2026),**

in sicer na naslov: Mestna občina Koper, Verdijeva 10, 6000 Koper, **najpozneje oz. vključno do ponedeljka, 9. 11. 2026, do 09.00 ure**, ne glede na čas oddaje po pošti.

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 10, 6000 Koper, vsak delovni dan od 8.00 do 12.00 ure in v sredo tudi od 14.00 do 17.00 ure.

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

2. Odpiranje ponudb

Odpiranje ponudb prispelih v roku za oddajo ponudb bo javno, **dne 10. 11. 2026, s pričetkom ob 9.00 uri**, na naslovu: Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper, v sejni sobi v I. nadstropju.

6. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

1. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

Merili za izbiro najugodnejšega ponudnika sta:

- najvišja ponujena neto letna najemnina za Nepremičnino - tj. najemnina brez pripadajočega oz. povezanega DDV oz. morebitnih drugih davkov in javnih dajatev v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi in
- izpolnjevanje pogoja dejavnosti, za katero se Nepremičnina oddaja.

V primeru, če bi dva ali več ponudnikov ponudili enako najemnino, bo komisija z njimi izvedla pogajanja. Izbran bo ponudnik, ki bo ponudil najvišjo neto letno 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 nepremičnin, sicer se bo štelo, da je od ponudbe odstopil v nasprotju s pogoji Javnega razpisa, z vsemi posledicami v skladu z Javnim razpisom.

V primeru, da prvo izbran ponudnik iz katerega koli razloga odstopi od sklenitve pravnega posla, si Mestna občina Koper pridržuje, pravico skleniti najemno razmerje z naslednjim najugodnejšim ponudnikom.

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 Nepremičnine, s katero ni prišlo do nikakršne škode na Nepremičnini,
- neizbranim ponudnikom, ki so sicer imeli popolne in pravilne ter pravočasno oddane ponudbe, se varščina neobrestovana vrne na njihove poslovne račune v roku 30. dni od poteka roka za oddajo ponudb,
- izbranemu najugodnejšemu ponudniku, ki iz neopravičljivih razlogov ne bi sklenil najemne pogodbe v roku v skladu z Javnim razpisom, ne vrača. Varščino Mestna občina Koper zadrži.

7. OPIS NEPREMIČNINE

Del nepremičnin, ki sta predmet najema, sta na območju Mestne občine Koper, in sicer:

1. **Del nepremičnin s parcelno št. 5866/8 in 5866/12, obe k. o. 2604 Bertoki v izmeri 5.535 m² (ID znak: parcela 2604 5866/8 in parcela 2604 5866/12) (v nadaljevanju: Nepremičnina),** kot je razvidno iz izrisa, ki je priloga Javnega razpisa. Nepremičnina se nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju za promet in zveze (KT 8) ter na območju za proizvodne dejavnosti (KP – 1). Izklicna letna najemnina znaša 34.800,00 €.



8. PRILOGE

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

V skladu z Javnim razpisom za oddajo dela nepremičnin s parcelnima št. 5866/8 in 5866/12, obe k. o. 2604 Bertoki (v nadaljevanju: Nepremičnina) v najem z javnim zbiranjem ponudb, ki je bil objavljen na spletni strani www.koper.si dne 20. 10. 2026 (v nadaljevanju: Javni razpis), dajemo Mestni občini Koper naslednjo

PONUDBO
ZA NAJEM DELA NEPREMIČNIN – STAVBNEGA ZEMLJIŠČA,
s parcelnima št. 5866/8 in 5866/12, obe k. o. 2604 Bertoki

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 oseb za podpis najemne pogodbe v prilogi – zakoniti zastopnik ponudnika	
Funkcija osebe, pooblaščen za podpis najemne pogodbe v prilogi	
Kontaktna oseba pooblaščen za razlago ponudbe	
Telefonska številka kontaktne osebe, pooblaščen za razlago ponudbe	
Elektronski naslov kontaktne osebe, pooblaščen za razlago ponudbe	

2. LETNA NETO NAJEMNINA, PROGRAM

1. Letna neto najemnina

Izjavljamo, da na dan podpisa (sklenitve) najemne pogodbe v prilogi (v nadaljevanju: **najemna pogodba**) in na dan začetka veljavnosti najemne pogodbe, za nepremičnino, ki je predmet Javnega razpisa (in najema po najemni pogodbi), ponujamo neto letno najemnino (kot jo opredeljuje Javni razpis) v višini:

_____ EUR,
z besedo _____.

3. VELJAVNOST PONUDBE

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

4. IZJAVLJAMO, DA:

- soglašamo in sprejemamo vse pogoje iz Javnega razpisa,
- soglašamo z vsebino predloga najemne pogodbe in v potrditev tega prilagamo predlog najemne pogodbe parafiran in žigosan na zadnji strani,
- imamo poravnane vse obveznosti do Mestne občine Koper.

_____, dne _____

žig

(ime in priimek)

(podpis)

PREDLOG NAJEMNE POGODBE

MESTNA OBČINA KOPER, Verdijeva ulica 10, Koper,
ki jo zastopa župan Aleš Bržan,
matična številka: 5874424000
davčna številka: ID za DDV SI40016803
(v nadaljevanju: **Najemodajalec**)

in

ki ga zastopa _____,

matična številka: _____,

davčna številka: _____,

transakcijski račun: _____,

(v nadaljevanju: **najemnik** in skupaj z Najemodajalcem tudi: **pogodbeni stranki**)

sklepa na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – (ZSPDSLS-1, Uradni list RS št. 11/18, in spremembe), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) ter v skladu z Javnim razpisom za oddajo dela nepremičnin – stavbnega zemljišča v najem z javnim zbiranjem ponudb z dne 20. 10. 2026 in ponudbe najemnika z dne __.__.2026 ter sklepa župana z dne __.__.2026, naslednjo

POGODBO

o najemu dela nepremičnin – stavbnega zemljišča
s parcelnima št. 5866/8 in 5866/12, obe k. o. 2604 Bertoki
(v nadaljevanju: **pogodba**)

UVOD

Javni razpis

1. Na Javnem razpisu za oddajo nepremičnin v Kopru, v najem z javnim zbiranjem ponudb (v nadaljevanju: Javni razpis), je bil najemnik izbran za najugodnejšega ponudnika za pridobitev v najem naslednje nepremičnine:

- dela nepremičnin – stavbnega zemljišča s parcelnima št. 5866/8 in 5866/12, obe k. o. 2604 Bertoki, ID znak: parcela 2604 5866/8 in parcela 2604 5866/12, v skupni izmeri 5.535 m², (v nadaljevanju: Nepremičnina), za potrebe skladiščenja gradbenega materiala ter mehanizacije, zabijal za pilote, jeklene oporne konstrukcije ter drugega strojnega orodja za gradbeništvo, kot izhaja iz izrisa, ki je priloga in sestavni del te pogodbe.

2. Nepremičnina se odda za ponujeno letno najemnino v višini _____ €.

PREDMET

Izročitev Nepremičnine v najem

3. Z začetkom veljavnosti te pogodbe najemodajalec odda in izroči najemniku, najemnik pa sprejme in prevzame v najem (rabo) 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.
4. Šteje se, da je najemodajalec izročil najemniku Nepremičnino v najem z dnem podpisa te najemne pogodbe.
5. S podpisom te pogodbe se najemnik odpoveduje vsem svojim morebitnim pravicam, ugovorom in zahtevkom zoper najemodajalca, kakor koli v zvezi s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnin, kakršno obstoji na dan podpisa te pogodbe.

Dovoljene dejavnosti

6. Najemnik sme Nepremičnino uporabljati za namen skladiščenja gradbenega materiala ter mehanizacije, zabijal za pilote, jeklene oporne konstrukcije ter drugega strojnega orodja za gradbeništvo.

Dovoljenja in soglasja

7. Katerakoli dovoljenja in/ali soglasja in/ali drugo od pristojnih organov in institucij potrebno v skladu z veljavnimi predpisi za uporabo Nepremičnine, v skladu z namenom, za katerega se slednja oddaja v najem, je dolžan pridobiti izključno najemnik, na svoje stroške in na svoje tveganje in s tem v zvezi najemodajalec ne prevzema nobenih obveznosti in/ali odgovornosti.

Obratovanje

8. Dejavnost na Nepremičnini, v skladu s to pogodbo, je najemnik dolžan opravljati nepretrgano, v celotnem obdobju veljavnosti te pogodbe.
9. Najemnik je dolžan opravljati dejavnost v skladu z veljavnimi predpisi.
10. 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

11. Najemnik je dolžan za čas veljavnosti te pogodbe, za najem Nepremičnine, plačati najemodajalcu najemnino.
12. Na dan podpisa te pogodbe in na dan začetka veljavnosti te pogodbe, letna najemnina iz ponudbe najemnika znaša _____ €.

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

14. Letno Najemnino je dolžan najemnik plačati v enkratnem znesku po podpisu najemne pogodbe in izstavitvi računa najemodajalca, v roku in v skladu, kot bo določeno v računu najemodajalca, z nakazilom na podračun Mestne občine Koper št. 01250-0100005794, z obvezno navedbo sklicne številke 201-0702 pri Upravi RS za javna plačila (UJP). V primeru zamude s plačilom najemnine, je dolžan najemnik plačati najemodajalcu tudi zakonske zamudne obresti za celoten neplačan (del) najemnine v višini obrestne mere, določene z veljavnimi predpisi.

15. Vplačana varščina, kot garancija za resnost ponudbe v višini 3.480,00 EUR, se izbranemu najemniku ob prenehanju najemnega razmerja, do njene višine poročuna z morebitno škodo, 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.

VLAGANJA, VZDRŽEVANJE IN UPORABA

Vlaganja

16. Najemnik je dolžan s skrbnostjo dobrega gospodarja izvesti vsa morebitna potrebna vlaganja v Nepremičnino.

Vzdrževanje

17. Najemnik je dolžan Nepremičnino redno vzdrževati s skrbnostjo dobrega gospodarja.

18. 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.

Uporaba

19. Najemnik se zaveže, da bo najeto Nepremičnino uporabljal skladno s predvidenim namenom in ne bo po nepotrebnem obremenjeval najete Nepremičnine.

20. Najemnik je dolžan uporabljati Nepremičnino s skrbnostjo dobrega gospodarja.

STROŠKI UPORABE IN OBRATOVANJA

21. Vse stroške uporabe Nepremičnine je dolžan plačevati najemnik, in sicer neposredno izvajalcem storitev in ostalim upravičencem. Če pa to ne bi bilo mogoče in bi iz kateregakoli razloga to lahko storil izključno najemodajalec, pa je dolžan najemnik nemudoma povrniti najemodajalcu vsa plačila in vse stroške kakorkoli s tem v zvezi.

22. Med stroške uporabe in obratovanja spadajo tudi vsi davki, prispevki in druge javne dajatve kakor koli, povezani z uporabo in obratovanjem Nepremičnine, vključno s stroški (davki oz. prispevki oz. drugimi javnimi dajatvami) uporabe samega stavbnega zemljišča.

PODNAJEM, PREUREDITVE

23. Najemnik ne sme oddati Nepremičnine v podnajem. Kršitev te točke je razlog za odpoved (prekinitev) najemnega razmerja. Pravni posel o oddaji Nepremičnine v podnajem je ničen. Najemnik je dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, občini.

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

VELJAVNOST POGODBE

Redna veljavnost

25. Predmetna pogodba velja za **določen čas 1 (eno) leto**, šteto od dneva obojestranskega podpisa te pogodbe.

26. Pogodba začne veljati in s tem učinkovati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

27. Predmetna pogodba preneha:

- s potekom časa, za katerega je bila sklenjena,
- sporazumno, s soglasjem obeh pogodbenih strank, pri čemer odpovedni rok s strani najemnika ni krajši od 120 dni,
- v primeru likvidacije ali stečaja najemnika, pri čemer se v tem primeru šteje, da je pogodba prenehala sporazumno,
- z odpovedjo, če najemnik krši določila le-te.

28. Pogodba preneha tudi v vseh primerih, določenih z zakonom.

29. Najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo z odpovednim rokom **30 dni** in zahteva vračilo Nepremičnine ob vsakem času, ne glede na določbe o trajanju najema oz. prenehanju najemnega razmerja:

- če najemnik ne prične z uporabo nepremičnine v roku 30 dni od začetka veljavnosti te pogodbe;
- če najemnik zamudi s plačilom letne najemnine;
- če najemnik ne plačuje stroškov tekočega vzdrževanja, obratovalnih stroškov ter ostalih stroškov in dajatev, ki se plačujejo poleg najemnine za najeto Nepremičnino;
- če najemnik odda Nepremičnino v podnajem brez soglasja najemodajalca;
- če najemnik brez predhodnega soglasja prične uporabljati Nepremičnino za izvajanje druge dejavnosti, kot je dogovorjeno s pogodbo;
- če najemnik posega v Nepremičnino brez soglasja najemodajalca,
- če najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja Nepremičnino v nasprotju s to pogodbo ali jo uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da na Nepremičnini nastaja škoda;
- če najemodajalec potrebuje Nepremičnino za izvrševanje nalog lokalne skupnosti,
- če najemnik brez upravičenih razlogov preneha uporabljati Nepremičnino več kot 1(en) mesec;
- v drugih s to pogodbo določenih primerih, ko najemnik kljub opozorilu uporablja Nepremičnino v nasprotju s pogodbo ali brez potrebne skrbnosti ali tako, da se na Nepremičnini povzroča škoda.

30. 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 rok, opomni najemodajalec najemnika le enkrat, razen če je med dvema zaporednima kršitvama preteklo več kot eno leto.

31. V primeru odpovedi pogodbe mora najemnik v 30 dneh Nepremičnino izprazniti svojih stvari ter jo izročiti najemodajalcu.

Pravice najemodajalca po prenehanju veljavnosti pogodbe

32. Najkasneje v roku 30 dni po prenehanju veljavnosti te pogodbe je dolžan najemnik vrniti (izročiti) Nepremičnino v posest najemodajalcu, v stanju, v kakršnem jo je prejel, eventualno poslabšanem ali izboljšanjem izključno v posledici skrbne rabe v skladu s to pogodbo in izpraznjene vseh svojih stvari. 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, ki jih bo imel eventualno sklenjene s svojimi podnajemniki.

33. 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.

Prenos pogodbe oz. posameznih pravic oz. obveznosti

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

Protikorupcijska klavzula

35. Pogodbeni stranki izjavljata, da sta seznanjeni z določilom 14. člena Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 – UPB in spremembe) 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

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

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

38. V primeru, če bi bilo katerokoli določilo te pogodbe nično oz. neveljavno neposredno po veljavnih predpisih, sta pogodbeni stranki sporazumni, da se bo to določilo štelo za nezapisano in

da bosta to določilo ustrezno nadomestili (s sklenitvijo dopolnitve k tej pogodbi in/ali kakorkoli drugače) tako, da bo ustrezno dosežen namen glede vsebine tega posameznega določila in njun pogodbeni namen po tej pogodbi.

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

Obveščanje

40. Pogodbena stranka je dolžna nemudoma pisno obvestiti drugo pogodbeno stranko o katerikoli spremembi kateregakoli podatka na svoji strani, ki izhaja iz te pogodbe (naslov oz. sedež, 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.

Sestavljaivec pogodbe in razlaga

41. Šteje se, da sta to pogodbo oz. nje besedilo pripravili in predlagali obe pogodbeni stranki skupno, sporazumno in dogovorno in se tako šteje, da sta obe pogodbeni stranki sestavljavki te pogodbe oz. nje besedila. Skrbnik te pogodbe za Mestno občino Koper je _____.

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

Naslovi

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

Spremembe in dopolitve

44. Katerekoli spremembe oz. dopolitve te pogodbe bodo veljavne le, če jih bosta pogodbeni stranki sklenili v enaki obliki, kot je sklenjena ta pogodba.

Sklenitev pogodbe

45. Predmetna pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta pooblaščenata zastopnika obeh pogodbenih strank.

46. 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).

47. Pogodba je sestavljena v 4 (štirih) enakih izvodih, pri čemer vsaka pogodbeni stranka prejme po 2 (dva) izvoda pogodbe.

Številka: 478-___/2026

Podpisano v Kopru, dne

NAJEMODAJALEC:

NAJEMNIK:

MESTNA OBČINA KOPER

Župan

Aleš BRŽAN

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

IZJAVA

Spodaj podpisani-a dovoljujem uporabo osebnih podatkov MESTNI OBČINI KOPER, Verdijeva 10, Koper, matična številka 5874424000, in sicer za namene postopka izvedbe javnega zbiranja ponudb za oddajo dela nepremičnin – stavbnega zemljišča s parcelnima št. 5866/8 in 5866/12, obe k. o. 2604 Bertoki, v lasti Mestne občine Koper z dne 20. 10. 2026.

Koper, ...

.....
(podpis)

IZJAVA O POVEZANIH OSEBAH

V postopku izvedbe Javnega zbiranja ponudb za oddajo dela nepremičnin – stavbnega zemljišča s parcelnima št. 5866/8 in 5866/12, obe k. o. 2604 Bertoki v lasti Mestne občine Koper z dne 20. 10. 2026.

.....
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. 11/18, in spremembe) podajam naslednjo izjavo:

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

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

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

Kraj in datum:

Obrazec izpolnil:.....

Podpis: