

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem

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

Poslovni prostor na naslovu Sveti Anton, Sveti Anton 1, 6276 Pobegi,
»GOSTINSKI LOKAL «

(v nadaljevanju: **Javni razpis**)

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Številka: JR 03-2025/1
Datum: 14.04.2025

VSEBINA

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

Predlog najemne pogodbe

Izjava o nepovezanosti

Soglasje za obdelavo osebnih podatkov

1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

1. Organizator Javnega razpisa

Krajevna skupnost Sveti Anton, Sveti Anton 1, 6276 Pobegi, v skladu z veljavnimi predpisi Republike Slovenije, s tem Javnim razpisom vabi zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za najem poslovnega prostora na naslovu Sv. Anton 1 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 na sedežu Krajevne skupnosti Sv. Anton, Sv. Anton 1, 6276 Pobegi, v času uradnih ur, vse do izteka roka za oddajo ponudb.

Pridobitev razpisne dokumentacije je brezplačna.

2. Pogoji za sodelovanje na Javnem razpisu

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

Komisija za vodenje postopka, imenovana s sklepom Sveta KS Sv. Anton (v nadaljevanju: Komisija), ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo izpolnili vseh pogojev za sodelovanje na Javnem razpisu in/ali, ki ne bodo predložili ponudbe v vsebini in obliki, kot to določa Javni razpis.

3. Predmet najema

Predmet najema je:

Gostinski lokal s kuhinjo in pripadajočimi prostori (157,02 m²) ter s teraso (88,48 m²) v skupni izmeri 245,50 m², ki se nahaja v pritličju večnamenske stavbe na naslovu Sveti Anton 1, Sveti Anton, 6276 Pobegi, stoječe na parc. št. 3732, k.o. Sv. Anton, v katastru stavb vpisane pod številko stavbe 2612 356, se oddaja za opravljanje gostinske dejavnosti, po izklicni mesečni najemnini 700,00 eur.

Izklicna višina mesečne najemnine poslovnega prostora, ki je predmet javnega razpisa, je bila določena s strani pooblaščenega cenilca in izvedenca gradbene stroke in znižana pod ocenjeno vrednostjo v skladu s 3. odstavkom 62. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1).

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

Poslovni prostor se oddaja v najem v stanju v kakršnem je in neopremljen.

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

Za poslovni prostor, ki je predmet razpisa, je izdana energetska izkaznica št. 2018-525-15-68434.

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 ter imajo do KS Sveti Anton in Mestne občine Koper poravnane vse finančne obveznosti.

Na javnem razpisu ne morejo sodelovati povezane osebe v smislu 51. člena ZSPDSLS-1.

Zainteresirani ponudniki lahko prošnje za dodatna pojasnila v zvezi z Javnim razpisom pošljejo po elektronski pošti na naslov: **kssvanton@gmail.com** 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 Sv. Anton si pridržuje pravico, da ne glede na ostala določila Javnega razpisa, brez katerih koli posledic zase in/ali za kogar koli v okviru katerega pooblastil nastopa:

- kadarkoli prekiniti ali ustaviti postopek po Javnem razpisu brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti, ne da bi za to navedla razloge;
- kot najugodnejšega ponudnika po Javnem razpisu ne izbere nobenega od ponudnikov (vključno ne tistega, ki bo ponudil najvišjo najemnino ali bo najbolj 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, ponujenega programa slednjega in izpolnjevale vseh zahtevanih drugih pogojev ter 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

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

Izključna 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 in znižana pod ocenjeno vrednostjo v skladu s 3. odstavkom 62. 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, kateri se v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi eventualno obračunavajo in plačujejo, ki se v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi eventualno obračunavajo in plačujejo glede na višino najemnine določene v neto znesku, kakor tudi vse ostale morebitne, z obratovanjem povezane stroške.

Najemnina, določena v najemni pogodbi, se bo usklajevala enkrat letno z indeksom cen življenjskih potrebščin v RS, ki ga mesečno objavlja Statistični urad RS, brez sklepanja dodatkov k najemni pogodbi.

Najemniku se prične obračunavati najemnina naslednji mesec po podpisu primopredajnega zapisnika.

Najemnik ima sicer možnost za obdobje največ 1 (enega) leta od sklenitve najemne pogodbe opremiti kuhinjo z možnostjo delovanja kot gostinski obrat, do vzpostavitve le-tega pa lahko deluje kot bar, vendar največ za obdobje 1 (enega) leta, pri čemer najemnina ostaja nespremenjena.

Za čas od sklenitve najemne pogodbe do pričetka obratovanja poslovnega prostora, ki ni daljši od 1 (enega) meseca, najemnik plačuje tekoče obratovalne stroške (voda, elektrika, smetarina, internet), ki jih bo najemodajalec prenesel direktno na najemnika.

V primeru, da začne najemnik z obratovanjem poslovnega prostora pred potekom 1 meseca od dneva podpisa primopredajnega zapisnika, se najemnina prične obračunavati z naslednjim dnevom pričetka obratovanja.

Vplačana varščina, kot garancija za resnost ponudbe, se izbranemu najemniku ob prenehanju najemnega razmerja poročuna (nerevalorizirana) z zadnjimi odprtimi mesečnimi najemnina oz. se do njene višine poročuna morebitna škoda, ki bi jo utrpel najemodajalec v zvezi s kršitvijo pogodbenih določil najemne pogodbe. V primeru, da so vse obveznosti iz naslova najemnine oz. najemne pogodbe poravnane, se neobrestovan in nerevaloriziran znesek vplačane varščine vrne.

4. Vlaganja

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

Izklicna vrednost najemnine je določena upoštevaje stanje poslovnega prostora.

KS Sveti Anton oddaja predmetni poslovni prostor v najem, na način, da najemnik zagotovi lastna finančna sredstva za potrebno usposobitev prostora.

Morebitna nujna vlaganja v prostor bosta najemodajalka in najemnik urejala z aneksom k najemni pogodbi, in sicer za vlaganja, ki povečajo gradbeno vrednost poslovnega prostora.

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

Najemnik ne sme spreminjati namembnosti, 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 izlita 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, KS Sveti Anton.

9. Požarni red

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

3. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE

1. Jezik

Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem 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 (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. 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: kssvanton@gmail.com, s pripisom »najem gostinskega 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 Sveti Anton, in sicer po predhodnem dogovoru na telefonski številki 070 614 982 ali 031 742 832.

Ogled poslovnega prostora bo možen v času trajanja tega razpisa, po predhodnem dogovoru.

4. Ponudba, dopolnitve, spremembe

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

Ponudbi mora biti priloženo dokazilo o plačani varščini za resnost ponudbe v višini **3 (treh) izklicnih mesečnih najemnin**, na transakcijski račun Krajevne skupnosti Sveti Anton številka SI560125 0645 0808 806.

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

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

Pravočasno prispele ponudbe bo Komisija za vodenje postopkov razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem 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 ne izpolnjuje vseh zahtevanih drugih pogojev in/ali dokazila o vplačani varščini 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, če bi Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba vsebuje ponujeno najemnino, ponujeni program in izpolnjuje vse zahtevane druge pogoje ter je zanjo vplačana varščina, vendar pa bi bila ponudba, glede na Javni razpis, kljub temu nepopolna kar zadeva dokazil in zahtevanih ostalih listinskih dokazil, bo Komisija pozvala ponudnika na dopolnitev ponudbe v roku 5 dni od dneva prejema poziva za dopolnitev. Če pozvani ponudnik svoje ponudbe ne bi dopolnil v postavljenem roku, Komisija te ponudbe v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala, pri čemer dana varščina zapade v plačilo.

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

4. VSEBINA PONUDBE

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

- Usposobitev poslovnega prostora

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

Za najem poslovnega prostora bo moral izbrani ponudnik poleg ostalih pogojev izpolniti določene zahteve, ki predstavljajo minimalne zahteve lastnika:

Minimalni pogoji glede vsebine:

- urnik obratovanja 6 dni v tednu, z obveznostjo obratovanja v nedeljo;
- prilagoditev urnika obratovanja po prireditvah, ki se izvajajo v bližini (npr. krajevni praznik Sveti Anton, 2. oktober, šagra Karmenca, praznične decembrske prireditve ipd.)
- pripravljenost pri organizaciji krajevnih dogodkov;
- organizacija družabnih srečanj za namen druženja krajanov vsaj 5 (pet) krat letno;
- ponudba vin lokalnih vinarjev in pester izbor jedi.

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 starejša 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 2022 in 2023,
- za samostojne podjetnike posameznike: S.BON 1/SP s podatki in kazalniki za leti 2022 in 2023.

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

7. Program izvedbe dejavnosti

Na podlagi minimalnih pogojev določenih v tč. 4 razpisne dokumentacije je ponudnik dolžan priložiti podrobnejši program.

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, GOSTINSKI LOKAL«
na naslovu Sv. Anton, Sveti Anton1, 6276 Pobegi**

in sicer izključno priporočeno po pošti na naslov: Krajevna skupnost Sveti Anton, Sveti Anton, Sveti Anton 1, 6276 Pobegi **najpozneje do 05.05.2025.**

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, in sicer dne **08.05.2025 s pričetkom ob 18:00 uri**, na naslovu: Sveti Anton, Sveti Anton 1.

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 ter
- ponujeni program izvajanja dejavnosti.

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:

- o 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, in je bilo ugotovljeno, da ima najemnik poravnane vse obveznosti iz naslova najemnine in poplačane obratovalne stroške,
- o 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,
- o izbranemu najugodnejšemu ponudniku, ki iz neopravičljivih razlogov ne bi sklenil najemne pogodbe v roku v skladu z Javnim razpisom, ne vrača. Varščino KS zadrži.

7. OPIS NEPREMIČNINE

Gostinski lokal s kuhinjo in pripadajočimi prostori (157,02 m²) ter s teraso (88,48 m²) v skupni izmeri 245,50 m², ki se nahaja v pritličju večnamenske stavbe na naslovu Sveti Anton 1, Sveti Anton, 6276 Pobegi, stoječe na parc.št. 3732, k.o. Sv. Anton, v katastru stavb vpisane pod številko stavbe 2612 356.

Stavba je bila zgrajena leta 1952 kot večnamenska stavba, ki poleg poslovnega prostora, ki je predmet razpisa, vključuje tudi pisarne oz. sedež Krajevne skupnosti, dvorano in stanovanja. Gre za kakovostno zasnovano in izvedeno stavbo po merilih v času njene izgradnje ter je primerno vzdrževana. Zidovi so masivni kamniti, stropne konstrukcije in ostrežje leseno. Konstrukcija stavbe je stabilna, brez deformacij in funkcionalno ustrezna.

Poslovni objekt ima zelo ugodno prometno lego ob glavni cesti proti Marezigam in Kubedu, Gračišču ter hrvaški Istri. Ob objektu je urejeno parkirišče. V kraju se nahaja podružnica Osnovne šole Prade, župnija s cerkvijo, trgovina, balinarska dvorana in velika večnamenska dvorana za prireditve.

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. Poslovni načrt rabe poslovnega prostora**
- 5. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe**
- 6. Na zadnji strani parafiran in žigosan predlog najemne pogodbe**
- 7. Soglasje za obdelavo osebnih podatkov**

Izjava o nepovezanih osebah

V skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora na naslovu Sv. Anton 1, Sv. Anton, 6276 Pobegi, v najem z javnim zbiranjem ponudb, ki je bil objavljen na spletni strani www.koper.si/ dne **14.04.2025** (v nadaljevanju: Javni razpis), dajemo Krajevni skupnosti Sv. Anton naslednjo

PONUDBO
ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA – ZA GOSTINSKE NAMENE (GOSTILNA) V SVETEM ANTONU

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	
Telefon kontaktne osebe, pooblaščen za razlago ponudbe	
Elektronski naslov kontaktne osebe, pooblaščen za razlago ponudbe	

2. MESEČNA NETO NAJEMNINA, PROGRAM

1. Mesečna neto najemnina

Izjavljamo, da na dan podpisa (sklenitve) najemne pogodbe v prilogi (v nadaljevanju: **najemna pogodba**) in na dan začetka veljavnosti najemne pogodbe, za nepremičnino, ki je predmet Javnega razpisa (in najema po najemni pogodbi), in sicer za nepremičnino (označi):

- Najem gostinskega lokala s kuhinjo in pripadajočimi prostori (157,02 m²) ter s teraso (88,48 m²) v skupni izmeri 245,50 m² (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.

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)

PREDLOG NAJEMNE POGODBE

Krajevna skupnost Sveti Anton

Sveti Anton, Sv. Anton 1,

6276 Pobegi,

ki jo zastopa predsednik sveta KS Erli Škorja

matična številka: 5030161000

davčna številka: ID za DDV 50204246

(v nadaljevanju: **Najemodajalec**)

in

ki ga zastopa _____,

matična številka: _____,

davčna številka: _____,

transakcijski račun: _____,

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

sklepata na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Ur.l. RS, št. 11/18 in 79/18 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 poslovnega prostora – gostinskega lokala s pripadajočimi prostori ter teraso v najem z javnim zbiranjem ponudb števil. JR 03-2025/1 z dne 14.04.2025. in ponudbe najemnika števil. _____ z dne __. __., naslednjo

POGODBO

o najemu poslovnega prostora

(v nadaljevanju: **pogodba**)

UVOD

Javni razpis

1. Na Javnem razpisu za oddajo nepremičnine – poslovnega prostora v Svetem Antonu, Sveti Anton, Sv. Anton 1, v najem z javnim zbiranjem ponudb (v nadaljevanju: Javni razpis), je bil najemnik izbran za najugodnejšega ponudnika za pridobitev v najem naslednje nepremičnine:
 - usposobljen neopremljen poslovni prostor, gostinski lokal s pripadajočimi prostori ter teraso, v Svetem Antonu, na naslovu Sveti Anton, Sv. Anton 1, v katastru stavb vpisana pod številko 2612 356, ki se nahaja v Svetem Antonu, stoječa na parc. št. 3732, k.o. Sveti Anton, v izmeri 245,50 m², za gostinsko dejavnost (GOSTILNA). Poslovni prostor se odda za ponujeno mesečno najemnino v višini _____ eur.

PREDMET

Izročitev Nepremičnine v najem

2. 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.
3. 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).
4. 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

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

Dovoljenja in soglasja

6. 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.
7. 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 - ZTFl, 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 in 18/23-ZDU-10 in 75/23) 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, 16/19 -ZNP-1, 5/23 in 102/23 - ZViS-M) najemodajalec izjavlja, da najemniku dovoljuje poslovanje na navedenem naslovu.
8. Ta izjava velja kot dovoljenje za poslovanje najemnika na navedenem naslovu, v času trajanja/veljavnosti pogodbe in najemniku ne prinaša nikakršnih drugih pravic.

Obratovanje

9. 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. Najemnik je dolžan zagotoviti prilagoditev urnika obratovanja po prireditvah, ki se izvajajo v bližini (npr. krajevni praznik Sveti Anton, 2. oktober, šagra Karmenca, praznične decembske prireditve ipd.).

10. Dodatne obveznosti najemnika:

- urnik obratovanja 6 dni v tednu, z obveznostjo obratovanja v nedeljo;
- prilagoditev urnika obratovanja po prireditvah, ki se izvajajo v bližini (npr. krajevni praznik Sveti Anton, 2. oktober, šagra Karmenca, praznične decembske prireditve ipd.);
- najemnik je dolžan v roku 1 (enega) leta od sklenitve najemne pogodbe vzpostaviti kuhinjo z možnostjo delovanja kot gostinski obrat, v tem času lahko sicer deluje kot bar, vendar največ za obdobje enega leta, pri čemer najemnina ostaja nespremenjena
- pripravljenost pri organizaciji krajevnih dogodkov;
- organizacija družabnih srečanj za namen druženja krajanov vsaj 5 (pet) krat letno;
- ponudba vin lokalnih vinarjev in pester izbor jedi.

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

12. 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.

13. 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

14. 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 prišel z začetkom obratovanja, oziroma najkasneje v roku enega meseca od predaje prostora v posest. Od prejema prostora v posest je najemnik dolžan plačevati obratovalne stroške. Najemnik je dolžan o zaključeni usposobitvi poslovnega prostora in začetku obratovanja obvestiti najemodajalca pisno, najmanj 8 dni prej.
15. Na dan podpisa te pogodbe in na dan začetka veljavnosti te pogodbe, najemnina iz ponudbe najemnika znaša _____ eur.
16. Najemnina je določena v neto znesku, kar pomeni, da je najemnik, poleg najemnine, dolžan plačevati najemodajalcu tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve, kateri se v skladu z veljavnimi predpisi eventualno obračunavajo in plačujejo glede na najemno razmerje.
17. Višina najmnine se bo 1-krat letno usklajevala z indeksom cen življenjskih potrebščin v RS, ki ga mesečno objavlja Statistični urad RS, brez sklepanja dodatkov k najemni pogodbi.
18. Najemnino je dolžan najemnik plačevati najemodajalcu do 25. dne, za tekoči koledarski mesec, in sicer v skladu z izstavljenim računom najemodajalca na TRR Krajevnne skupnosti Sveti Anton št. SI56 0125 0645 0808 806. 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.

19. Vplačana varščina kot garancija za resnost ponudbe v višini 3 (treh) izklicnih varščin 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

20. 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.
21. 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.
22. 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.
23. 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

24. Najemnik je dolžan poslovni prostor redno vzdrževati s skrbnostjo dobrega gospodarja.
25. 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.
26. 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

27. Najemnik je dolžan uporabljati poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja.

STROŠKI UPORABE IN OBRATOVANJA

28. Vse stroške uporabe in obratovanja poslovnega prostora je dolžan plačevati najemnik, in sicer neposredno izvajalcem storitev in ostalim upravičencem (npr. električna energije,

voda, internet, 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.

29. 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

30. 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.
31. 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.
32. Najemnik je sam dolžan skrbeti za požarno varnost najetega poslovnega prostora.

PODNAJEM, PREUREDITVE

33. Najemnik ne sme oddati poslovnega prostora v podnajem. Kršitev te točke je razlog za odpoved (prekinitev) najemnega razmerja.
34. 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.
35. 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

36. Predmetna pogodba velja za nedoločen čas.
37. Predmetna pogodba začne veljati in s tem učinkovati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in s podpisom primopredajnega zapisnika.
38. 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.

- najemodajalec oz. Krajevna skupnost Sveti Anton se zaveže, da ne bo odpovedala najemne pogodbe pred potekom 5 (petih) let od sklenitve najemne pogodbe, razen v primeru iz krivdnih razlogov na strani najemnika.
 - v primeru likvidacije ali stečaja najemnika, pri čemer se v tem primeru šteje, da je pogodba prenehala sporazumno;
 - z odstopom od pogodbe, če najemnik krši določila le-te.
39. Pogodba preneha tudi v vseh primerih, določenih z zakonom.
40. Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe z odpovednim rokom 30 dni in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na določbe o trajanju najema oz. prenehanju najemnega razmerja:
- če najemnik ne pristopi k usposobitvi poslovnega prostora v roku 30 dni od prevzema v posest;
 - če najemnik v času 1 (enega) leta od sklenitve najemne pogodbe ne vzpostavi popolnega delovanja kot gostilna s ponudbo jedi;
 - 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.
41. 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.
42. V primeru prenehanja pogodbe mora najemnik v 30 dneh iz poslovnih prostorov izprazniti svojo opremo in druge stvari.
43. 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.
44. Ob izročitvi izpraznjenih poslovnih stavb oziroma poslovnih prostorov in naprav najemodajalcu se sestavi poseben zapisnik o njihovem stanju.

Pravice najemodajalca po prenehanju veljavnosti pogodbe

45. 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 izboljšanem 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.
46. 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 ključne. V Zapisniku o vrnitvi nepremičnin pogodbeni stranki ugotovita stanje poslovnega prostora na dan prenehanja veljavnosti te pogodbe.
47. Če najemnik po prenehanju najemnega razmerja zamudi z izročitvijo poslovnega prostora je dolžan za vsak dan zamude plačati najemodajalki, poleg uporabnine, ki je enaka višini najemnine, pogodbeno kazen v višini 20% zadnje mesečne najemnine in kriti vse stroške za poslovni prostor, dogovorjene s to pogodbo, vse do izročitve poslovnega prostora.

Prenos pogodbe, oz. posameznih pravic oz. obveznosti

48. 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

49. Ta pogodba je nična, če kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:
 - pridobitev posla ali
 - za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
 - za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
 - za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

Veljavno pravo in sodna pristojnost

50. Za vsa razmerja med pogodbenima strankama iz naslova in/ali v zvezi s to pogodbo, velja izključno pravo Republike Slovenije.
51. 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.
52. 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.

53. 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 sodišče v Kopru.

Obveščanje

54. 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

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

Naslovi

56. 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

57. Katerekoli spremembe oz. dopolnitve te pogodbe bodo veljavne le, če jih bosta pogodbeni stranki sklenili v enaki obliki, kot je sklenjena ta pogodba.
58. 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.
59. V kolikor najemnik v roku 30 dni od vrnitve Nepremičnine najemodajalki v posest ne odjavi sedež podjetja oz. poslovni naslov, je dolžna za vsak dan zamude plačati pogodbeno kazen v višini 10% zadnje mesečne najemnine.

Sklenitev pogodbe

60. Predmetna pogodba je sklenjena, ko jo pooblaščen zastopnik obeh pogodbenih strank podpišeta pred notarjem v obliki notarskega zapisa v skladu z veljavnimi predpisi.
61. 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).

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

Številka:

Podpisano v Svetem Antonu, dne __. __.

NAJEMODAJALEC:

NAJEMNIK:

Krajevna skupnost Sveti Anton
Predsednik sveta KS
Erli Škorja

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

.....
(naslov)

.....
(pošta)

.....
(EMŠO)

I Z J A V A

Spodaj podpisani-a dovoljujem uporabo osebnih podatkov Krajevni skupnosti Sveti Anton, Sveti Anton, Sveti Anton 1, matična številka 5030161000, in sicer za namene postopka izvedbe javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov – gostinskega lokala s teraso v Svetem Antonu, v lasti Krajevne skupnosti Sveti Anton z dne

Koper,
(podpis)

.....

IZJAVA O POVEZANIH OSEBAH

V postopku izvedbe Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov – gostinskega lokala na naslovu Sveti Anton, Sveti Anton 1, v lasti KS Sveti Anton, 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 (ZSPDLS-1) (Uradni list RS, št. 11/2018 in 78/2018 in spremembe) podajam naslednjo izjavo:

Izjavljam, da kot fizična oseba oz. pravna oseba nisem povezana oseba po (ZSPDLS-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 Krajevno skupnost Sveti Anton obvestil o vsaki spremembi posredovanih podatkov.

Kraj in datum:

Obrazec izpolnil:.....

Podpis: