

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

STANOVANJE št. 1 na naslovu Dekani 210, 6271 Dekani

(v nadaljevanju: **Javni razpis**)

---

**RAZPISNA DOKUMENTACIJA**

Številka: JR 03-2026/01  
Datum: 24.03.2026

**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 Dekani, Dekani 209, 6271 Dekani (v nadaljevanju: organizator), v skladu z veljavnimi predpisi Republike Slovenije, s tem Javnim razpisom vabi zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za najem stanovanja v skladu in pod pogoji kot to določa predmetni javni razpis.

Javni razpis je objavljen na spletni strani <https://www.koper.si/obcina/krajevne-skupnosti/krajevna-skupnost-dekani/>

Zainteresirani ponudniki lahko prevzamejo razpisno dokumentacijo tudi na sedežu Krajevne skupnosti Dekani, Dekani 209, 6271 Dekani, 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 Dekani (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:

**stanovanje (ID 2603-933-1), ki se nahaja v prvem nadstropju stavbe št. 2603-933 na parc. št. 1289/1, k.o. 2603 Dekani, na naslovu Dekani 210, 6271 Dekani v skupni izmeri 55,3m<sup>2</sup>.**

Stanovanje je dvo (2) sobno in ima naslednje priključke:

- Ogrevanje in hlajenje: klim[atska naprava.
- Električna: za razsvetljavo in gospodinjske stroje.
- Vodovod: Vodovod v stanovanju, mrzla in topla voda.
- Drugo: Telemach priključek in ena garaža.

Stanovanje se oddaja opremljeno z naslednjimi elementi:

- novo kuhinjo (znamka SENSO DKU, dim – opredeliti podrobno),
- novimi gospodinjskimi aparati (samostojni hladilnik znamke Gorenje NRK6191EXL4, kuhalna plošča znamke Electrolux LIV63431BK, napa znamke Elica ELITE 14LUXGRIX/A/60, pečica znamke Electrolux COF6P76BX, korito znamke Apell OH7911RPC, armatura Salix Frida T3);
- novimi sanitarijami (tuš kabina dim. – 90x90cm, viseči lijak z omarico in ogledalom s svetilko, viseči wc, ventilator znamke Vortice, grelec vode znamke Ariston in infra pečica za ogrevanje FIRST AUSTRIA),
- protivlomna vrata in PVC okna,
- klimatska naprava znamke MITSUBISHI (2 kom),
- 5-krat stropna luč.

Stanovanje je vseljivo takoj. Stanovanje se odda v najem v stanju, v kakršnem je.

Za stanovanje je izdelana energetska izkaznica za stanovanje št. 2026-1023-26-134497 z dne 18.03.2026.

Izključna mesečna **najemnina** znaša **700,00 EUR** in je določena izkustveno na podlagi 38. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) ter potrjena na seji sveta KS Dekani dne 1.10.2025.

V skladu z drugo točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21 – ZDOsk, 3/22, 29/22 – ZUOPDCE, 40/23 – ZDavPR-B, 122/23 in 104/24) se za najem stanovanja ne obračunava DDV, zato v zgoraj navedeni izklicni ceni najema ni upoštevan.

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

Z najemnikom se sklene pogodba v obliki **neposredno izvršljivega notarskega zapisa**, kjer stroške notarskih storitev plača najemnik. V kolikor bo poleg najemnika v stanovanju bival tudi zakonec ali izvezakonski partner ali druga polnoletna oseba, se le-ta zaveže pri sklenitvi najemne pogodbe nastopiti kot solidarni porok in plačnik, ki garantira z vsem svojim premoženjem za obveznosti najemnika.

#### 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 **določen čas 5 let**.

#### 6. Drugi pogoji Javnega razpisa

Na Javnem razpisu lahko sodelujejo - oddajo ponudbe za najem fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije ter imajo do Mestne občine Koper in Krajevne skupnosti Dekani poravnane vse finančne obveznosti.

Na javnem razpisu ne morejo sodelovati povezane osebe v smislu 51. člena ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR).

Zainteresirani ponudniki lahko prošnje za dodatna pojasnila v zvezi z Javnim razpisom pošljejo po elektronski pošti na naslov: **krajevnaskupnost.dekani@siol.net** s pripisom »Najem stanovanja št. 1, Dekani 210«, 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 Dekani si pridržuje pravico, da, ne glede na ostala določila Javnega razpisa, brez katerih koli posledic zase in/ali za kogar koli v okviru katerega pooblastil nastopa:

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

Vsak ponudnik 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 stanovanje.

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

## **2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA**

### **1. Dejavnost**

V stanovanju ni dovoljeno opravljati nobene dejavnosti, razen bivanja.

### **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 bivanje najemnika, je dolžan pridobiti izključno najemnik na svoje stroške in na svoje tveganje po predhodni pisni odobritvi najemodajalca.

### **3. Najemnina**

Izklicna višina mesečne najemnine stanovanja, ki je predmet javnega razpisa, je bila določena izkustveno 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 enkrat letno skladno z letno stopnjo inflacije za preteklo leto, brez sklepanja dodatkov k najemni pogodbi.

Najemnik bo začel plačevati najemnino za mesec po podpisu pogodbe o najemu in zapisnika o prevzemu stanovanja.

Vplačana varščina, kot garancija za resnost ponudbe, se izbranemu najemniku ob prenehanju najemnega razmerja poračuna (nerevalorizirana) z zadnjimi odprtimi mesečnimi najemninami 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 in drugih komunalnih stroškov vezanih na najem stanovanja (voda, elektrika, smetarina,...), poravnane, se neobrestovan in nerevaloriziran znesek vplačane varščine vrne.

### **4. Vlaganja**

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

Izklicna vrednost najemnine je določena upošteva je stanje stanovanjskega objekta.

Krajevna skupnost Dekani oddaja stanovanje na način, da najemnik zagotovi lastna finančna sredstva za potrebno usposobitev prostora.

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

Morebitna vlaganja v prostor, ki je potreben prenove, bosta najemodajalec in najemnik urejala z aneksom k najemni pogodbi, in sicer za vlaganja, ki povečajo gradbeno vrednost stanovanja.

Najemnik ne sme spreminjati namembnosti niti tlorisnih gabaritov stanovanja ter je dolžan izvajati vsa morebitna vlaganja v stanovanje s skrbnostjo dobrega gospodarja in šele po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca.

V zvezi z izvajanjem vlaganj v stanovanjski prostor bo najemnik dolžan spoštovati vse veljavne gradbene in druge predpise.

## **5. Uporaba in vzdrževanje**

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

## **6. Stroški uporabe**

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

Najemnik je dolžan spoštovati hišni red in požarno varnost, ki sta obešena v skupnih prostorih. Najemnik stanovanja je seznanjen, da je v pritličju stavbe, v kateri se nahaja stanovanje, gostinski lokal in večnamenska dvorana oz. drugi poslovni prostori, zato je možno, da je občasno prisoten hrup zaradi prireditev ali gostov lokala in ostalih poslovnih prostorov.

## **7. Zavarovanja za primer škode in zavarovanje odgovornosti**

Najemnik je dolžan zavarovati stanovanje in opremo v prostoru ter zavarovanje za odgovornost iz hišne posesti in dokazilo o veljavnem zavarovanju dostaviti najemodajalcu. Najemodajalec mora zavarovati stanovanje za primer požara in izlitja vode.

## **8. Podnajem in spremembe**

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

Pravni posel o oddaji stanovanja v podnajem je ničen. Najemnik je dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, Krajevni skupnosti Dekani.

## **9. Požarni red**

Najemnik je sam dolžan skrbeti za požarno varnost najetega stanovanja.

### 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 (Ur. list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE in 175/20), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 31/18), Obligacijskega zakonika (Ur. list RS, št. 38/01 in spremembe) in ostalih veljavnih predpisov Republike Slovenije.

#### 3. Pojasnila v zvezi z Javnim razpisom in ogled stanovanja

Zainteresirani ponudniki lahko prošnje za dodatna pojasnila v zvezi z Javnim razpisom pošljejo po elektronski pošti na naslov: [krajevnaskupnost.dekani@siol.net](mailto:krajevnaskupnost.dekani@siol.net), s pripisom »Najem stanovanja št. 1«, 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 stanovanja, ki je predmet oddaje, se lahko zainteresirani potencialni ponudniki dogovorijo s tajništvom Krajevne skupnosti Dekani, in sicer po predhodnem dogovoru na telefonski številki 070 614 982.

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 (po potrebi) ožigosani. Priloge, ki so sestavni del ponudbe, so navedene v točki predmetnega Javnega razpisa, označene »4. VSEBINA PONUDBE«.

Ponudbi mora biti priloženo dokazilo o plačani **varščini** za resnost ponudbe v višini **treh (3) izklicnih mesečnih najemnin**, na transakcijski račun Krajevne skupnosti Dekani številka SI56 01250 6450808127, z obvezno navedbo sklicne številke JR 03-2026/01.

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 Javnim 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 vplačanih 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 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. Ponudnik mora v roku 5 dni od dneva prejema poziva za dopolnitev svojo ponudbo dopolniti. 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 stanovanja oz. prvo izbrani ponudnik odstopi od podpisa pogodbe, se s sklepom o ugotovitvi novih dejstev, stanovanje 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 mora 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 zadnji 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. Strošek izdelave in notarske overitve pogodbe je strošek najemnika.

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

- izpis iz matične knjige (centralni register prebivalstva RS).

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

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

##### **6. Dokazilo o finančni sposobnosti**

- pogodba o zaposlitvi za nedoločen čas ali drugo ustrezno dokazilo o zakonitem rednem viru prihodkov.

##### **7. 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 stanovanje, ki je predmet tega razpisa, vključno s potrdilom o plačani varščini za resnost ponudbe), v zaprti ovojnici z oznako:

**»NE ODPIRAJ – PONUDBA STANOVANJE ŠT. 1«,  
stanovanje na naslovu Dekani 210, Dekani,**

in sicer na naslov: KRAJEVNA SKUPNOST DEKANI, Dekani 209, 6271 Dekani **najpozneje do vključno dne 14.04.2026 izključno priporočeno po pošti.**

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 javno, in sicer v Dekanih **dne 17.04.2026** s pričetkom ob 17:00 uri, v sejni sobi KS Dekani, Dekani 209, 6271 Dekani.

## 6. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

### 1. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

Merilo za izbiro najugodnejšega ponudnika je:

- **najvišja ponujena neto mesečna najemnina za stanovanje** - t.j. najemnina brez pripadajočega oz. povezanega DDV oz. morebitnih drugih davkov in javnih dajatev v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi.

V primeru, če bi dva ali več ponudnikov ponudili enako najemnino, bo komisija upoštevala, da imajo prednost pri izbiri najprej kandidati, katerih starši so v času njihovega rojstva imeli stalno bivanje v Dekanih, nato kandidati, ki imajo stalno ali začasno prebivališče v krajevni skupnosti Dekani, nato kandidati s stalnim ali začasnim prebivališčem v Mestni občini Koper ali Občini Ankaran.

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 stanovanja, 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 stanovanja se sklepa v obliki notarskega zapisa s klavzulo neposredne izvršljivosti. Stroške izdelave in sklenitve pogodbe pri notarju krije najemnik.

V kolikor bo poleg najemnika v stanovanju bival tudi zakonec ali izvezakonski partner ali druga polnoletna oseba, se le-ta zaveže pri sklenitvi najemne pogodbe nastopiti kot solidarni porok in plačnik, ki garantira z vsem svojim premoženjem za obveznosti najemnika.

### 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 ne obrestovana vrne ob zaključku najemnega razmerja ob pogoju normalne uporabe stanovanja, s katero ni prišlo do nikakršne škode v stanovanju,
- neizbranim ponudnikom, ki so sicer imeli popolne in pravilne ter pravočasno oddane ponudbe, se varščina neobrestovana vrne na njihove poslovne ali osebne 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 Krajevna skupnost Dekani zadrži.

## 7. OPIS NEPREMIČNINE

**Stanovanje (ID 2603-933-1), ki se nahaja v prvem nadstropju stavbe št. 2603-933 na parc. št. 1289/1, k.o. 2603 Dekani, na naslovu Dekani 210, 6271 Dekani v skupni izmeri 55,3m<sup>2</sup>.**

Stanovanje je dvo (2) sobno in ima naslednje priključke:

- ogrevanje in hlajenje: klimatska naprava.
- električna: za razsvetljavo in gospodinjske stroje.
- vodovod: Vodovod v stanovanju, mrzla in topla voda.
- drugo: Telemach priključek in ena garaža.

Stanovanje se oddaja opremljeno z naslednjimi elementi:

- novo kuhinjo (znamka SENSO DKU, dim – opredeliti podrobno),
- novimi gospodinjskimi aparati (samostoječi hladilnik znamke Gorenje NRK6191EXL4, kuhalna plošča znamke Electrolux LIV63431BK, napa znamke Elica ELITE 14LUXGRIX/A/60, pečica znamke Electrolux COF6P76BX, korito znamke Apell OH7911RPC, armatura Salix Frida T3);
- novimi sanitarijami (tuš kabina dim. – 90x90cm, viseči lijak z omarico in ogledalom s svetilko, viseči wc, ventilator znamke Vortice, grelec vode znamke Ariston in infra pečica za ogrevanje znamke FIRST AUSTRIA),
- protivlomna vrata in PVC okna,
- klimatska naprava znamke MITSUBISHI (2 kom)
- 5-krat stropna luč.

Stanovanje je vseljivo takoj.

Za stanovanje je izdelana energetska izkaznica št. 2026-1023-26-134497 z dne 18.03.2026.

## 8. PRILOGE

V skladu z Javnim razpisom za oddajo stanovanja v Dekanih, na naslovu Dekani 210, 6271 DEKANI, v najem z javnim zbiranjem ponudb, ki je bil objavljen na spletni strani <https://www.koper.si/obcina/krajevne-skupnosti/krajevna-skupnost-dekani/> dne 24.03.2026 (v nadaljevanju: Javni razpis), dajemo Krajevni skupnosti Dekani naslednjo

### PONUDBA ZA NAJEM STANOVANJA ŠT. 1 po javnem razpisu, objavljenem dne 24.03.2026

(Podatke pišite s tiskanimi črkami)

#### I. PODAKI O PROSILCU

PRIIMEK IN IME \_\_\_\_\_

EMŠO

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

DAVČNA ŠTEVILKA

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Številka transakcijskega računa: \_\_\_\_\_

ROJSTNI DATUM \_\_\_\_\_ KRAJ \_\_\_\_\_ SPOL 1 MOŠKI 2 ŽENSKI

NASLOV STALNEGA PREBIVALIŠČA

KRAJ, ULICA \_\_\_\_\_ POŠTNA ŠT. IN POŠTA \_\_\_\_\_

NASLOV ZAČASNEGA PREBIVALIŠČA

KRAJ, ULICA \_\_\_\_\_ POŠTNA ŠT. IN POŠTA \_\_\_\_\_

ELEKTRONSKI NASLOV \_\_\_\_\_

MOBILNI TELEFON \_\_\_\_\_

ZAPOSILITEV ZA NDČ 1 DA 2 NE

UPOKOJENEC 1 DA 2 NE

#### II. ČLANI DRUŽINE

##### A) PARTNER

PRIIMEK IN IME \_\_\_\_\_

EMŠO

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

DAVČNA ŠTEVILKA

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

DRŽAVLJANSTVO REPUBLIKE SLOVENIJE (obkroži) 1 DA 2 NE

ROJSTNI DATUM \_\_\_\_\_ KRAJ \_\_\_\_\_ SPOL 1 MOŠKI 2 ŽENSKI

NASLOV STALNEGA PREBIVALIŠČA

KRAJ, ULICA \_\_\_\_\_ POŠTNA ŠT. IN POŠTA \_\_\_\_\_

NASLOV ZAČASNEGA PREBIVALIŠČA

KRAJ, ULICA \_\_\_\_\_ POŠTNA ŠT. IN POŠTA \_\_\_\_\_

ELEKTRONSKI NASLOV \_\_\_\_\_

MOBILNI TELEFON \_\_\_\_\_

ZAPOSILITEV 1 DA 2 NE

UPOKOJENEC 1 DA 2 NE

**B) OTROK 1**

PRIIMEK IN IME \_\_\_\_\_

EMŠO

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

DAVČNA ŠTEVILKA

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

NASLOV STALNEGA PREBIVALIŠČA

KRAJ, ULICA \_\_\_\_\_ POŠTNA ŠT. IN POŠTA \_\_\_\_\_

**C) OTROK 2**

PRIIMEK IN IME \_\_\_\_\_

EMŠO

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

DAVČNA ŠTEVILKA

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

NASLOV STALNEGA PREBIVALIŠČA

KRAJ, ULICA \_\_\_\_\_ POŠTNA ŠT. IN POŠTA \_\_\_\_\_



- Se zavedam in izjavljam, da sem seznanjen, da je vsako krivo navajanje neresničnih podatkov v predloženi vlogi po pravu Republike Slovenije kaznivo dejanje.
- Kot prosilec in kasneje kot najemnik Krajevni skupnosti Dekani sprotno pisno obveščal o vseh morebitnih spremembah podatkov, ki sem jih navedel v vlogi in predloženi dokumentaciji.
- Hkrati Krajevni skupnosti Dekani dovoljujem morebitno pridobivanje, vpogled, prepis, izpis in kopiranje osebnih podatkov iz uradnih evidenc in zbirk osebnih podatkov pri vseh upravljavcih zbirk osebnih podatkov, ki štejejo za davčno tajnost ter občutljivih osebnih podatkov (npr. potrdilo o stalnem bivanju, številu članov gospodinjstva,...).

ČLANI DRUŽINE	IME IN PRIIMEK	PODPIS
<b>Prosilec</b>		
<b>Zakonec oziroma zunajzakonski partner</b>		
<b>Polnoletni člani družine</b>		

V \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_

PREDLOG NAJEMNE POGODBE

**KRAJEVNA SKUPNOST DEKANI, DEKANI 209, 6271 DEKANI,**  
**ki jo zastopa predsednik Sveta Krajevne skupnosti, Igor Šturman,**  
matična številka: 5017190000  
davčna številka: 18140424  
(v nadaljevanju: **Najemodajalec**)

in

\_\_\_\_\_

**Najemnik 1:** \_\_\_\_\_,  
matična številka: \_\_\_\_\_,  
davčna številka: \_\_\_\_\_,  
transakcijski račun: \_\_\_\_\_

**Solidarni porok in plačnik:** \_\_\_\_\_,  
matična številka: \_\_\_\_\_,  
davčna številka: \_\_\_\_\_,  
transakcijski račun: \_\_\_\_\_

(v nadaljevanju: **najemnik** in skupaj z Najemodajalcem tudi: **pogodbene stranke**)

sklepata na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Ur. list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 31/18) ter v skladu z Javnim razpisom za oddajo stanovanja v Dekanih v najem z javnim zbiranjem ponudb z dne \_\_\_\_\_ in ponudbe najemnika z dne \_\_\_\_\_.2026 ter sklepa Sveta Krajevne skupnosti Dekani \_\_\_\_\_, naslednjo

**NAJEMNO POGODBO**  
**ZA STANOVANJE**  
**Z NEPOSREDNO KLAUZULO IZVRŠLJIVOSTI**

**Prvič**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da je najemodajalka izključna lastnica:

- a) parcele z ID znakom 1289/1 k.o. 2603 Dekani, kar po podatkih iz portala Geodetske uprave Republike Slovenije predstavlja zemljišče v izmeri 989 (devetstodevetinosemdeset) kvadratnih metrov, na katerem stoji stavba številka 933 (devetstotriintrideset), s stanovanjem številka 1 (ena) v prvem nadstropju večstanovanjske stavbe, v skupni izmeri 55,30 (petinpetdeset celih trideset) kvadratnih metrov, na naslovu Dekani 210,
- b) navedeno izhaja iz izpiska iz zemljiške knjige z dne \_\_\_\_\_ (z besedo) in izpiska iz portala Geodetske uprave Republike Slovenije.
- c) stanovanje je opremljeno, ima sanitarno opremo v kopalnici,
- d) ima stanovanje, ki je predmet te pogodbe naslednje priključke: elektrika, vodovod,
- e) prostori skupne rabe (hodnik, stopnišče,..)

f) oddaja najemodajalka stanovanje iz podtočke a) tega člena v najem kot tržno najemno stanovanje.

### **Drugič**

Z najemno pogodbo se najemodajalka zavezuje, da bo izročila stanovanje iz podtočke a) prvega člena te pogodbe v najem najemniku za **določen čas 5 let**, najemnik pa se zavezuje, da bo za to najemodajalki redno plačeval najemnino in druge stroške, v skladu z določili te pogodbe.

Najemodajalka dovoljuje, da v stanovanju poleg najemnika stanuje še [\_\_\_\_] rojena [\_\_\_\_].

Najemodajalka mora z najemnikom skleniti dodatek k najemni pogodbi, če se število oseb, ki živijo skupaj z najemnikom poveča za eno ali več oseb, ki jih mora najemnik preživljati po zakonu, za vse ostale osebe pa le, če je glede na število oseb stanovanje po velikosti še primerno.

### **Tretjič**

Pogodbeni stranki se dogovorita, da znaša mesečna najemnina [\_\_\_\_] evrov). Davek plačuje najemodajalka od prejete najemnine. Višina najemnine se bo spreminjala skladno z rastjo življenjskih stroškov za preteklo leto, enkrat letno, brez sklepanja dodatkov k najemni pogodbi.

Najemnik mora mesečno najemnino plačati na podlagi prejetega računa najkasneje do 15 (petnajstega) v mesecu za tekoči mesec najemodajalki na njen transakcijski račun številka SI56 0125 0645 0808 127 (»SI« šestinpetdeset nič-ena-dve-pet-nič-šest-štiri-pet-nič-osem-nič-osem-ena-dve-sedem).

### **Četrtič**

Najemnik mora poleg najemnine v celoti poravnati tudi individualne obratovalne stroške (stroški za dobavljeno elektriko po števcu, vodo, odvoz smeti, in druge individualne stroške) ter skupne obratovalne stroške za obratovanje skupnih delov večstanovajske stavbe, v kateri se nahaja stanovanje, ki je predmet najema po tej pogodbi.

Individualne in skupne obratovalne stroške plačuje najemnik na podlagi izdanega računa. Najemnik je dolžan vsake tri mesece posredovati najemodajalki dokazila o plačilu obratovalnih stroškov.

Solidarni porok in plačnik garantira z vsem svojim premoženjem za obveznosti najemnika po tej pogodbi.

### **Petič**

Najemnik mora stanovanje uporabljati v skladu z zakonom in najemno pogodbo ter ga vzdrževati s skrbnostjo dobrega gospodarja. Najemnik odgovarja za škodo in mora v celoti poravnati tudi vse stroške popravil v stanovanju in / ali pripadajoči opremi, ki nastanejo na stanovanju in / ali pripadajoči opremi, zaradi nepravilne oziroma malomarne rabe stanovanja. Najemnik ne odgovarja za poslabšanje stanovanja in / ali pripadajoče opreme, ki je posledica redne in običajne rabe, dolžan pa je stanovanje in opremo redno in skrbno vzdrževati.

V primeru, da se najemodajalka in najemnik ne moreta dogovoriti o višini nastale škode, oceni škodo neodvisni cenilec, ki ga izbereta stranki sporazumno.

Najemnik ne sme stanovanja oddati v nadaljnji podnajem brez pisnega soglasja najemodajalke. V primeru kršitve tega pogodbenega določila lahko najemodajalka odstopi od najemne pogodbe, v skladu z določili te pogodbe in zakonom.

### **Šestič**

Najemnik mora najemodajalki ali po njej pooblaščenim osebam kadarkoli po predhodnem pisnem obvestilu, dvakrat letno dovoliti vstop v stanovanje zaradi preverjanja pravilne uporabe stanovanja.

Najemodajalka ima izjemoma pravico vstopiti v stanovanje brez prisotnosti najemnika, če obstoji nevarnost, da se zaradi elementarne ali druge nepredvidene nesreče lahko naredi škoda na nepremičnini in / ali pripadajoči opremi.

#### **Sedmič**

Najemnik ne sme spreminjati stanovanjskih prostorov ter vgrajene opreme in naprav v stanovanju in / ali pripadajoči opremi k stanovanju ter ne sme opravljati koristnih vlaganj, oziroma izboljšav stanovanja in/ali pripadajoče opreme, brez predhodnega soglasja najemodajalke.

Nadalje se pogodbeni stranki dogovorita, da je v najetem stanovanju prepovedano kaditi in da niso dovoljene manjše domače živali.

#### **Osmič**

Najemodajalka bo nepremičnino vzdrževala tako, da bo pravočasno in v najkrajšem možnem času opravila vsa investicijska vzdrževalna dela in s tem preprečila poslabšanje stanovanjskih razmer.

Najemnik mora dopustiti vstop v stanovanje, da se opravijo investicijska vzdrževalna dela.

#### **Devetič**

Najemnik ima pravico uporabljati in izvajati posest nad stanovanjem za namen in na način, ki je določen s to pogodbo.

Najemnik stanovanja je seznanjen, da je v pritličju stavbe, v kateri se nahaja stanovanje, gostinski lokal in večnamenska dvorana oz. drugi poslovni prostori, zato je možno, da je občasno prisoten hrup zaradi prireditev ali gostov lokala in ostalih poslovnih prostorov.

#### **Desetič**

V primeru, da najemodajalka proda stanovanje, ki je predmet najema, v času najema, se najemno razmerje ne spremeni.

Po poteku najemnega razmerja mora najemnik izročiti najemodajalki nepremičnino v stanju kot jo je prejel, z upoštevanjem normalne obrabe prostorov in opreme ter očiščeno in pobeljeno.

Zadnji dan pred iztekom najemnega razmerja in izročitvi predmeta najema v posest najemodajalke, sestavita pogodbeni stranki pisni primopredajni zapisnik, v katerem se ugotovi morebitna škoda, ki jo je povzročil najemnik in druge neporavnane obveznosti najemnika. V primeru, da se najemodajalka in najemnik ne moreta dogovoriti o višini nastale škode, oceni škodo neodvisni cenilec, ki ga izbereta stranki sporazumno.

Ugotovljeno škodo in druge neporavnane obveznosti, ki jih mora po določilih te pogodbe poravnati najemnik, se najemnik zavezuje v celoti poravnati v roku 8 (osem) dni od dneva ugotovitve višine škode in neporavnanih obveznosti, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi od prvega dne zamude dalje do plačila.

V primeru, da najemnik po prenehanju najemnega razmerja, ne glede na razlog prenehanja najemnega razmerja, ne izroči nepremičnine v posest najemodajalke v roku 8 (osem) dni od prenehanja najemnega razmerja, se najemnik zaveže poleg najemnine plačati vsak dan zamude pogodbeno kazen v višini 15,00 EUR (petnajst 00/100 evrov) dnevno. Pogodbena kazen zapade v plačilo v roku 8 (osem) dni od pisnega poziva najemodajalke o plačilu pogodbene kazni.

#### **Enajstič**

Pogodbeni stranki se lahko kadarkoli sporazumno dogovorita o prenehanju najemnega razmerja.

Najemodajalka in najemnik lahko pisno odpovesta najemno pogodbo kadarkoli, ne da bi za to navajala odpovedni razlog, z odpovednim rokom 60 (šestdeset) dni.

Najemodajalka izrecno izjavlja, da s podpisom te pogodbe dovoljuje najemniku in [\_\_\_\_] prijavo stalnega bivanja na naslovu nepremičnine, ki je predmet te pogodbe. Nadalje se stranki dogovorita, da morajo po prenehanju najemne pogodbe najemnik in [\_\_\_\_] odjaviti stalno prebivališče iz naslova stanovanja, ki je predmet te najemne pogodbe, ter o tem obvestiti najemodajalko. Če tega ne storijo v roku 8 (osem) dni po prenehanju najemne pogodbe, najemnik s tem notarskim zapisom pooblašča najemodajalko, da to stori sama.

### **Dvanajstič**

Najemodajalka lahko odpove najemno pogodbo s 15 (petnajst) dnevni odpovedni rokom in zahteva izpraznitev stanovanja, iz naslednjih krivdnih razlogov:

- če najemnik uporablja stanovanje v nasprotju z zakonom in najemno pogodbo,
- če najemnik z načinom uporabe stanovanja povzroča škodo na stanovanju ali skupnih prostorih, delih, objektih in napravah v več stanovanjski hiši, v kateri se nahaja stanovanje,
- če najemnik ne plača najemnine ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, v roku, ki ga določa najemna pogodba, dvakrat zaporedoma ali dva meseca v zadnjih dvanajstih mesecih,
- če najemnik z načinom uporabe stanovanja pogosto ali huje moti druge stanovalce pri njihovi mirni uporabi stanovanja,
- če najemnik izvrši ali izvršuje v stanovanju in vgrajeni opremi spremembe brez poprejšnjega soglasja najemodajalke,
- če stanovanje več kot 60 (šestdeset) dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najemnika oseba, ali več oseb, ki niso navedene v najemni pogodbi in če najemnik za to ni pridobil soglasja najemodajalke,
- če najemnik odda stanovanje v podnajem brez soglasja najemodajalke,
- če najemnik ne dopusti najemodajalki vstopa v stanovanje po VI. (šestem) členu te pogodbe,
- če ima najemnik v stanovanju živali,
- če najemnik ne spoštuje hišni red in požarno varnost, ki sta obešena v skupnih prostorih.
- iz drugih razlogov po zakonu.

Najemodajalka lahko odpove najemno pogodbo z dnem vročitve odpovedi v primeru neplačila najemnine ali stroškov, ki jih je dolžna najemnica plačati po tej pogodbi, skladno s 112.a členom Stanovanjskega zakona – 1, ter zahteva izpraznitev nepremičnine.

Najemodajalka mora pred pisno odpovedjo najemne pogodbe pisno opozoriti najemnika, ki krši najemno pogodbo, z navedbo kršitev in načina odprave kršitve, pri čemer ne sme biti rok za odpravo kršitev krajši od 8 (osem) dni. Za isto kršitev, ki predstavlja odpovedni razlog, opomni najemodajalka najemnika le enkrat, razen če je med dvema zaporednima kršitvama preteklo več kot eno leto.

### **Trinajstič**

Najemnik in najemodajalka morata vsa pisna obvestila pošiljati priporočeno po pošti ali vročati osebno proti podpisu.

### **Štirinajstič**

Morebitne spremembe in dopolnitve te pogodbe, bosta stranki urejali s sklepanjem pisnih dodatkov.

Pravice in obveznosti pogodbenih strank se presojujejo v skladu s to pogodbo, za vse ostale zadeve, ki jih stranki v pogodbi nista izrecno uredili, pa veljajo določbe Stanovanjskega zakona in Obligacijskega zakonika.

### **Petnajstič**

Pogodbeni stranki bosta poskušali vse medsebojne spore rešiti sporazumno.

V primeru, da morebitnega spora med strankama ne bo mogoče rešiti sporazumno, je za reševanje sporov pristojno sodišče v Kopru.

Za stanovanje je izdana energetska izkaznica št. 2026-1023-26-134497 z dne 18.03.2026.

**Šestnajstič**

Pogodba začne veljati, ko jo podpišejo vse stranke.

V Dekanij, dne \_\_\_\_\_

Najemodajalka:  
KRAJEVNA SKUPNOST DEKANI  
Predsednik sveta KS:  
Igor Šturman

Najemnik:

\_\_\_\_\_

## IZJAVA

Spodaj podpisani-a ..... dovoljujem pridobivanje in uporabo osebnih podatkov KRAJEVNI SKUPNOSTI DEKANI, Dekani 209, 6271 Dekani, matična številka 5017190000, in sicer za namene postopka izvedbe javnega zbiranja ponudb za oddajo stanovanja št. 1 na naslovu Dekani 210, 6271 Dekani, v lasti Krajevne skupnosti Dekani z dne 24.03.2026.

Dekani, .....

.....

(podpis)

## IZJAVA O POVEZANIH OSEBAH

**V postopku izvedbe Javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem stanovanja v lasti Krajevne skupnosti Dekani, na naslovu Dekani 210, 6271 Dekani, z dne \_\_\_\_\_**

Ime in priimek / Naziv podjetja

.....

Naslov / Sedež

.....

V skladu z 51. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) 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 neskljeni 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. Zavežem se, da bom Krajevno skupnostjo Dekani obvestil o vsaki spremembi posredovanih podatkov.**

Kraj in datum: .....

Obrazec izpolnil:.....

Podpis: .....