

Številka: 96-11/2019

Datum: 20.03.2019

**RAZPISNA DOKUMENTACIJA**

**JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB**  
**ZA ODDAJO POSLOVNIH PROSTOROV**  
**V LASTI OBČINE IZOLA**

**VSEBINA:**

1. Besedilo javnega razpisa
2. Prijavni obrazec
3. Merila za izbor
4. Izjava o sprejemanju razpisnih pogojev – PRILOGA 1
5. Izjava o poravnanih obveznostih do Občine Izola in Komunale Izola – PRILOGA 2
6. Izjava, da prijavitelj ni povezana oseba s člani Komisije ali cenilcem po 7. odstavku 51. člena ZSPDSLS-1 – PRILOGA 3
7. Vzorec pogodbe – PRILOGA 4

## Besedilo javnega razpisa

Komunala Izola d.o.o. – Komunala Isola s.r.l., Industrijska cesta 8, 6310 Izola, ki jo zastopa direktor Denis Bele, (v nadaljevanju: Komunala Izola), na podlagi Pogodbe o upravljanju poslovnih prostorov v lasti Občine Izola z dne 09.11.2017, Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Pravilnika o oddajanju nepremičnega premoženja v najem (Uradne objave 24/09, 13/11 in 4/12), razpisuje

### JAVNO ZBIRANJE PONUDB za oddajo poslovnih prostorov v lasti Občine Izola

#### I. PREDMET ODDAJE

Predmet oddaje z javnim zbiranjem ponudb so naslednji poslovni prostori:

- a) **Ulica Prekomorskih brigad 4, v izmeri 87,5 m<sup>2</sup>**, z namembnostjo gostinske dejavnosti – kavarne ali podobne dejavnosti (možnost organiziranja kulturnih večerov v povezavi s kinom Odeon). Izhodiščna cena mesečne najemnine je 782,00 EUR;
- b) **Pittonijeva ulica 13, v izmeri 106,1 m<sup>2</sup>** (uporabne površine 89,7 m<sup>2</sup>), z namembnostjo gostinske dejavnosti – bara. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 790,00 EUR;
- c) **Smaregljiva ulica 10, v izmeri 24,10 m<sup>2</sup>**, z namembnostjo pisarniške dejavnosti oz. druge storitvene dejavnosti. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 240,00 EUR;
- d) **Gorkijeva ulica 14, v izmeri 33,7 m<sup>2</sup>**, z namembnostjo pisarniške dejavnosti oz. druge storitvene dejavnosti. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 220,00 EUR.

Vsak posamezni poslovni prostor se odda v najem za določen čas, in sicer za obdobje 1 leta od sklenitve pogodbe, z možnostjo podaljšanja do 5 let. Poslovna prostora pod točko a) in b) se oddata za obdobje 5 let.

#### II. POGOJI PRIJAVE

1. Na javni razpis se lahko prijavijo vse pravne in fizične osebe – samostojni podjetniki, ki imajo svoj sedež v Republiki Sloveniji ali drugi državi članici EU in EGP. Fizična oseba, ki še ni registrirana kot samostojni podjetnik posameznik, mora ob prijavi na razpis zagotoviti, da bo izvajala dejavnost kot samostojni podjetnik posameznik oziroma podati izjavo, da bo izbrani ponudnik po prejemu sklepa o izbiri, v roku 15 dni, registriral ustrezno dejavnost.
2. Pravne in fizične osebe – samostojni podjetniki, ki imajo svoj sedež v drugi državi članici EU in EGP in ne morejo pridobiti takih listin, kot javni razpis zahteva od pravnih in fizičnih oseb – samostojnih podjetnikov, ki imajo sedež v Republiki Sloveniji, lahko predložijo listine od pristojnih organov in institucij v okviru pravne ureditve, ki po vsebini in namenu nadomeščajo listine ki jih javni razpis zahteva od pravnih in fizičnih oseb – samostojnih podjetnikov, ki imajo sedež v Republiki Sloveniji.

Prijava na javni razpis mora vsebovati naslednje podatke in dokazila:

- izpolnjen obrazec PRIJAVA z jasnim opisom ponudbe; za poslovna prostora pod točko a) in b) poleg natančnega opisa programa oz. dejavnosti tudi slikovna simulacija izgleda prostora;
- fotokopijo odločbe o vpisu v register oziroma izpisek iz sodnega registra, obrtno dovoljenje oz. priglasitveni list, ki ni starejši od 8 dni glede na datum oddaje ponudbe; za fizične osebe pa fotokopija osebnega dokumenta;
- izjavo o poravnanih vseh obveznostih do Komunale Izola in Občine Izola (Komunala Izola, Sektor za upravljanje z nepremičninami, bo verodostojnost izjave preveril v Finančno računovodski službi Komunale Izola ter Službi za računovodstvo in finance Občine Izola neposredno pred sklenitvijo najemne pogodbe);
- za obstoječe najemnike ali uporabnike, ki imajo z Občino Izola ali Komunalo Izola sklenjeno najemno pogodbo za kateri koli prostor ali uporabljajo kateri koli prostor v lasti Občine Izola: potrdila o poravnanih obratovalnih stroških (poraba el. energije, poraba vode, komunalne storitve,...);
- potrdilo Finančne uprave Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih, ki ni starejše od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe;
- izjavo o sprejemanju razpisnih pogojev;
- dokazilo o vplačani varščini;
- podpisan osnutek najemne pogodbe (seznanjenost z vsebino pogodbe);
- opis programa oz. dejavnosti, ki naj bi se v poslovnem prostoru odvijala; za poslovna prostora pod točko a) in b) poleg natančnega opisa programa oz. dejavnosti tudi slikovna simulacija izgleda prostora;
- dokazilo o finančni sposobnosti:
  - za poslovne subjekte S.BON s podatki in kazalniki za leto 2017 oziroma 2018.

3. Ponudniki morajo izpolniti vse pogoje določene v javnem razpisu in razpisni dokumentaciji.

**Izbrani ponudnik si mora pred začetkom obratovanja zagotoviti vsa potrebna dovoljenja za zakonito obratovanje.**

Najemnina za najem posameznega poslovnega prostora vključuje najem le-tega.

Izhodiščna cena v razpisnem postopku je določena na podlagi cenitve sodnega cenilca in izvedenca gradbene stroke oziroma izkustveno, skladno z določili Uredbe in Pravilnika. V skladu z 2. točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (UI RS št. 13/11 – UPB3, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15 in 77/18) DDV ni obračunan.

Ponudnik mora v odprtem razpisnem roku vplačati varščino v višini 3 izklicnih mesečnih najemnin na naslov: Komunala Izola d.o.o. TRR SI56 1010 0002 9080 595, s pripisom »vplačilo varščine« in nepremičnino na katero se varščina nanaša, sklic 00 96000. Vplačana varščina se bo pri izbranem ponudniku - najemniku koristila za plačilo morebitnih neplačanih obratovalnih in drugih stroškov ali najemnin, ostalim pa bo vrnjena v 30 dneh po opravljeni izbiri. V primeru, da izbrani najemnik odstopi od najema ali v določenem roku ne podpiše najemne pogodbe, varščina zapade v korist Komunale Izola. V kolikor so ob prenehanju najemnega razmerja poravnane vse

najemnine, obratovalni in drugi stroški, se vplačana varščina najemniku vrne.

Najemnina za poslovni prostor se poravna do konca tekočega meseca po izstavitvi računa na namenski račun Komunale Izola. Plačilo najemnine v določenem roku je bistvena sestavina najemne pogodbe.

Najemnika bremenijo vsi stroški pridobivanja ustreznih dovoljenj za obratovanje in poslovanje ter vse davčne dajatve. Vsi stroški obratovanja (poraba električne energije, poraba vode, telefonski stroški, odvoz smeti, stroški ogrevanja in hlajenja, stroški čiščenja in vzdrževanja prostorov, stroški rednega vzdrževanja, stroški zavarovanja in drugi stroški, povezani s poslovnim prostorom) so breme najemnika. Zavarovalne police, ki jih sklepa najemnik, morajo biti vinkulirane v korist Občine.

### III. MERILA ZA OCENITEV PONUDB

Merila točkovanja za sestavo prednostnega seznama ponudnikov so:

MERILA	Možne točke
1 Kvaliteta in zanimivost programa	do 20
2 Višina ponujene najemnine: - najemnina je višja od izhodiščne – vsakih 20 EUR= 1 točka - najemnina je enaka izhodiščni = 0 točk	

Poslovni prostor se odda ponudniku z največjim številom zbranih točk. Izbranih bo toliko ponudnikov, kolikor je poslovnih prostorov. V primeru, da dva ali več ponudnikov doseže isto število točk, se bodo z njimi opravila pogajanja.

### IV. NAVODILA ZA PRIPRAVO PRIJAVE

Prijava na javni razpis mora biti izdelana izključno na obrazcih, ki so sestavni del tega razpisa. Prijava mora vsebovati izpolnjen obrazec prijave z vsemi zahtevanimi podatki in dokazili.

Prijave pod izhodiščno mesečno najemnino, nepopolne prijave in prijave ponudnikov, ki imajo do Občine Izola oziroma Komunale Izola neporavnane obveznosti, ne bodo upoštevane. Ponudbe morajo biti veljavne do vključno 30 dni od dneva zaključka razpisnega roka.

### V. ROK IN NAČIN PREDLOŽITVE PRIJAV

Predlagatelji morajo prijavo oddati bodisi po pošti kot priporočeno pošiljko najpozneje do 15.04.2019 (datum poštnega žiga) na naslov Komunala Izola d.o.o., Industrijska cesta 8, Izola ali pa jo osebno dostaviti v času uradnih ur v tajništvo Komunale Izola, Industrijska cesta 8, Izola. Ponudbe morajo biti v zaprti ovojnici z oznako **»javni razpis – ne odpiraj, ponudba za poslovni prostor pod oznako a), b), c), d) (ustrezno obkroži)«**, z navedbo poslovnega prostora, za katerega kandidirajo. Na hrbtni strani ovitka mora biti naveden naziv in naslov prijavitelja.

Nepravočasne in nepravilno označene prijave bodo izločene in po končanem postopku odpiranja prijav neodprte vrnjene prijavitelju.

## VI. DATUM ODPIRANJA IN VSEBINA PRIJAV

Odpiranje ponudb bo javno. Prispere prijave bo obravnavala komisija za oddajo nepremičnega premoženja v najem, imenovana s sklepom župana št. 011-10/2015 z dne 03.02.2015.

Javno odpiranje ponudb se bo opravilo dne 17.04.2019 od 15.10 ure dalje v sejni sobi Komunale Izola na naslovu Industrijska cesta 8, 6310 Izola. Ponudbe se bodo odpirale in obravnavale po vrstnem redu, po katerem so bile predložene. Na odpiranju ponudb bo strokovna komisija ugotavljala popolnost le-teh glede na zahtevana dokazila.

**Nepravočasnih in nepopolnih ponudb komisija ne bo upoštevala.**

## VII. IZID RAZPISA

Komunala Izola, Sektor za upravljanje z nepremičninami, po prejemu zapisnika komisije, izda sklepe o izboru najemnikov, ki ga vroči vsem ponudnikom. Ponudniki bodo s sklepom o izbiri obveščeni najkasneje v roku pet (5) delovnih dni po izdelavi prednostnega seznama.

Z izbranimi ponudniki bodo sklenjene najemne pogodbe najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri oziroma po pravnomočnosti sklepov o izbiri. Če izbrani ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku, bo Komunala Izola sklenila pogodbo z naslednjim najugodnejšim ponudnikom. Najemna pogodba bo sklenjena v obliki notarskega zapisa, in sicer za določen čas 1 leta od sklenitve pogodbe, z možnostjo podaljšanja do 5 let oziroma za 5 let za poslovna prostora pod točko a) in b). Stroške notarskega zapisa plača najemnik.

## VIII. DRUGI POGOJI JAVNEGA RAZPISA

Komunala Izola si pridržuje pravico, da, ne glede na ostala določila javnega razpisa, brez katerih koli posledic zase in/ali za kogarkoli:

- kadarkoli lahko ustavi postopek oddaje nepremičnin in sklenitev pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrne varščina,
- kot najugodnejšega ponudnika po Javnem razpisu ne izbere nobenega od ponudnikov,
- kadarkoli popravi in/ali dopolni predlog najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa in posledično ta popravljen/ali dopolnjen predlog najemne pogodbe postane priloga Javnega razpisa, namesto prejšnjega,
- po prejemu ponudb z izbranimi ponudniki izvede dodatna pogajanja.

O neuspelem javnem zbiranju ponudb se obvesti ponudnike v osmih (8) delovnih dneh od odpiranja prispelih ponudb.

## X. RAZPISNA DOKUMENTACIJA:

Razpisna dokumentacija je od dneva objave do izteka roka za oddajo prijav dosegljiva na spletni strani Komunale Izola, [www.komunala-izola.si/jom3/index.php/sl/](http://www.komunala-izola.si/jom3/index.php/sl/). Zainteresirani ponudniki jo lahko v času uradnih ur dvignejo tudi na Komunalni Izola, Sektorju za upravljanje z nepremičninami, Industrijska cesta 8, 6310 Izola. Dodatne informacije v zvezi z razpisom dobijo zainteresirani v času uradnih ur po telefonu 05/66-34-950.

**Denis Bele**  
direktor

## 2. Prijavni obrazec

PRIJAVITELJ:

### PRIJAVA

#### 01. Predmet prijave: (ustrezno obkroži)

Predmet oddaje z javnim zbiranjem ponudb so naslednji poslovni prostori:

- a) **Ulica Prekomorskih brigad 4, v izmeri 87,5 m<sup>2</sup>**, z namembnostjo gostinske dejavnosti – kavarne ali podobne dejavnosti (možnost organiziranja kulturnih večerov v povezavi s kinom Odeon). Izhodiščna cena mesečne najemnine je 782,00 EUR;
- b) **Pittonijeva ulica 13, v izmeri 106,1 m<sup>2</sup>** (uporabne površine 89,7 m<sup>2</sup>), z namembnostjo gostinske dejavnosti – bara. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 790,00 EUR;
- c) **Smaregljiva ulica 10, v izmeri 24,10 m<sup>2</sup>**, z namembnostjo pisarniške dejavnosti oz. druge storitvene dejavnosti. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 240,00 EUR;
- d) **Gorkijeva ulica 14, v izmeri 33,7 m<sup>2</sup>**, z namembnostjo pisarniške dejavnosti oz. druge storitvene dejavnosti. Izhodiščna cena mesečne najemnine je 220,00 EUR.

#### 02. Ponujena cena

EUR





**04. Podatki o prijavitelju:**

Naziv pravne osebe /. Ime in priimek fizične osebe

Zakoniti zastopnik

Davčna številka/ ID za DDV

Matična številka/ EMŠO

Naslov

Številka telefona

Številka telefaksa

Številka transakcijskega računa

Kontaktna oseba

Odgovorna oseba za podpis pogodbe

## Obvezne priloge

Izpolnjeni prijavi na javni razpis (z vsemi zahtevanimi podatki v obrazcu) je potrebno priložiti naslednje priloge:

- 1) izpolnjen obrazec PRIJAVA z jasnim opisom ponudbe; za poslovna prostora pod točko a) in b) poleg natančnega opisa programa oz. dejavnosti tudi slikovna simulacija izgleda prostora;
- 2) fotokopijo odločbe o vpisu v register oziroma izpisek iz sodnega registra, obrtno dovoljenje oz. priglasitveni list, ki ni starejši od 8 dni glede na datum oddaje ponudbe; za fizične osebe pa fotokopija osebnega dokumenta;
- 3) izjavo o poravnanih vseh obveznostih do Komunale Izola in Občine Izola (Komunala Izola, Sektor za upravljanje z nepremičninami, bo verodostojnost izjave preveril v Finančno računovodski službi Komunale Izola neposredno pred sklenitvijo najemne pogodbe);
- 4) za obstoječe najemnike ali uporabnike, ki imajo z Občino Izola ali Komunalo Izola sklenjeno najemno pogodbo za kateri koli prostor ali uporabljajo kateri koli prostor v lasti Občine Izola: potrdila o poravnanih obratovalnih stroških (poraba el. energije, poraba vode, komunalne storitve,...);
- 5) potrdilo Finančne uprave Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih, ki ni starejše od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe;
- 6) izjavo o sprejemanju razpisnih pogojev;
- 7) izjavo, da prijavitelj ni povezana oseba s člani Komisije ali cenilcem po 7. odstavku 51. člena ZSPDSLS-1;
- 8) dokazilo o vplačani varščini v višini 3 izklicnih mesečnih najemnin na naslov: Komunala Izola d.o.o. TRR SI56 1010 0002 9080 595, s pripisom »vplačilo varščine« in nepremičnino na katero se varščina nanaša, sklic 00 96000;
- 9) podpisan in izpolnjen vzorec pogodbe;
- 10) opis programa oz. dejavnosti, ki naj bi se v poslovnem prostoru odvijala; za poslovna prostora pod točko a) in b) poleg natančnega opisa programa oz. dejavnosti tudi slikovna simulacija izgleda prostora;
- 11) dokazilo o finančni sposobnosti:
  - za samostojne podjetnike in pravne osebe S. BON s podatki in kazalniki za leto 2016 ali 2017;

### 3. Merila za izbor:

Merila točkovanja za sestavo prednostnega seznama ponudnikov so:

	MERILA	Možne točke
1	Kvaliteta in zanimivost programa	do 20
2	Višina ponujene najemnine: - najemnina je višja od izhodiščne – vsakih 20 EUR= 1 točka - najemnina je enaka izhodiščni = 0 točk	

Poslovni prostor se odda ponudniku z največjim številom zbranih točk. Izbranih bo toliko ponudnikov, kolikor je poslovnih prostorov. V primeru, da dva ali več ponudnikov doseže isto število točk, se bodo z njimi opravila pogajanja.

#### 4. Izjava o sprejemanju ponudbe

#### PRILOGA 1

Izjava

Izjavljamo:

- da v celoti sprejemamo razpisne pogoje in da so vsi podatki, navedeni v tej prijavi resnični in smo jih pripravljene dokazati s predložitvijo ustreznih dokazil.

Podpis odgovorne osebe:

Žig \_\_\_\_\_

Kraj in datum: \_\_\_\_\_

## PRILOGA 2

### 5. Izjava o poravnanih obveznostih

Spodaj podpisani, prijavitelj (zastopnik/pooblaščenec prijavitelja), ki se prijavljam na Javni razpis za oddajo poslovnih prostorov, v lasti Občine Izola v najem izjavljam, da imam poravnane vse finančne in pogodbene obveznosti do Občine Izola in Komunale Izola.

Kraj:  
osebe:

Podpis odgovorne

Datum:

Žig:

## PRILOGA3

### Izjava, da prijavitelj ni povezana oseba s člani Komisije ali cenilcem po 7. odstavku 51. člena ZSPDSLS-1

Po 7. odstavku 51. člena ZSPDSLS-1 se za povezano osebo štejejo:

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

Spodaj podpisani, prijavitelj (zastopnik/pooblaščenec prijavitelja), ki se prijavljam na Javni razpis za oddajo poslovnih prostorov, v lasti Občine Izola, v najem, izjavljam, da nisem povezana oseba po 7. odstavku 51. člena ZSPDSLS-1.

Kraj:

Datum:

Podpis odgovorne osebe

## PRILOGA 4

### 6. Vzorec pogodbe

**Komunala Izola d.o.o. – Komunala Isola s.r.l.**, Industrijska cesta 8, Izola, ki jo zastopa direktor Denis Bele, MŠ: 5156858, ID za DDV: SI70981515 (v nadaljevanju: **najemodajalec**)

in

\_\_\_\_\_ (naziv družbe)  
\_\_\_\_\_ (naslov)

Matična št.: \_\_\_\_\_  
Ident. št. za DDV: \_\_\_\_\_  
ki jo zastopa \_\_\_\_\_  
(v nadaljevanju: **najemnik**)

dogovorita in skleneta naslednjo

## NAJEMNO POGODBO ZA POSLOVNI PROSTOR

### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- da je Občinski svet Občine Izola sprejel sklep št. 478-141/2017 z dne 11.5.2017, na podlagi katerega je bilo družbi KOMUNALA Izola, d.o.o. KOMUNALA Isola, S.r.l. predano upravljanje poslovnih prostorov;
- da je KOMUNALA Izola, d.o.o. KOMUNALA Isola, S.r.l. javno podjetje, ki je z zgoraj navedenim sklepom postala upravljavec stvarnega premoženja Občine Izola v skladu z 9. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, s tem da je bilo z Odlokom o spremembah in dopolnitvi Odloka o ureditvi statusa javnega podjetja Komunala Izola d.o.o.-Azienda pubblica Komunala Isola S.r.l. družbi KOMUNALA Izola, d.o.o. KOMUNALA Isola, S.r.l. podeljeno javno pooblastilo za vodenje in odločanje na prvi stopnji, skladno z določili zakona, ki ureja upravni postopek, v zadevah upravljanja s stanovanji in poslovnimi prostori;
- da sta Občina Izola in družba KOMUNALA Izola, d.o.o. KOMUNALA Isola, S.r.l. sklenili Pogodbo o upravljanju poslovnih prostorov v lasti Občine Izola z dne 9.11.2017, s katero sta uredili prenos poslovnih prostorov v lasti Občine v upravljanje Komunali, določitev upravljaljskih nalog Komunale ter medsebojna razmerja pogodbenih strank, ki izhajajo iz tega prenosa;
- da je na podlagi vsega navedenega Občina Izola lastnik poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe, KOMUNALA Izola, d.o.o. KOMUNALA Isola, S.r.l. pa z njim upravlja, zato se sklepa ta najemna pogodba direktno z upravljavcem;
- je bilo za poslovni prostor iz drugega odstavka tega člena izvedeno javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v lasti Občine Izola, objavljeno v Uradnem listu RS št. .... dne .....
- je najemnik na razpisu uspel kot ..... (*edini, najugodnejši ponudnik, ...*), kar je potrdila Komisija za oddajo nepremičnega premoženja v najem za izbor najemnikov dne .....
- je bil dne ..... izdan sklep št. .... o dodelitvi poslovnega

prostora.

Najemodajalec odda v najem najemniku poslovni prostor v izmeri ....., ki se nahaja v zgradbi številka ....., k.o. .... stoječi na zemljišču s parc. št. .... k.o. .... (ID nepremičnine .....). K predmetnemu poslovnemu prostoru spada tudi sorazmeren del skupnih prostorov. Poslovni prostor in sorazmeren del skupnih prostorov predstavljajo ..... % površine celotne zgradbe št. .... k.o. ....

Najemnik si je pred podpisom pogodbe ogledal poslovni prostor in se odločil po načelu videno - najeto, da poslovni prostor vzame v najem v stanju, v kakršnem se poslovni prostor nahaja.

## 2. člen

Najemnik bo v poslovnem prostoru iz 1. člena te pogodbe izvajal izključno ..... dejavnost.

Z dnem podpisa te pogodbe s strani obeh pogodbenih strank oziroma najkasneje v roku 15 delovnih dni, se izvrši primopredaja poslovnega prostora in njegovih ključev. Ob primopredaji se sestavi zapisnik. Najemnik se zaveže urediti prenos stroškov nase, vezanih na obratovanje in uporabo prostora, takoj po sklenitvi najemne pogodbe oziroma pred primopredajo poslovnega prostora.

Najemnik se zaveže najkasneje v roku 30 dni začeti z izvajanjem svoje dejavnosti. V kolikor tega ne stori po svoji krivdi, ima najemodajalec pravico odstopiti od te pogodbe in zahtevati plačilo najemnine za ves čas dokler poslovni prostor ni oddan drugemu najemniku.

Za vsa ustrezna dovoljenja za izvajanje najemnikove dejavnosti poskrbi najemnik sam na lastne stroške, ki se mu ne povrnejo.

## 3. člen

Najemnik se zaveže, da bo obratovalni čas poslovnega prostora obsegal najmanj 30 ur/teden, od tega pretežni del v popoldanskem času. V času poletne turistične sezone ter ob posameznih prireditvah lahko obratovalni čas presega 30 ur tedensko, tudi v večernih urah, skladno z obratovalnim časom gostinskih obratov v starem mestnem jedru. Razpored obratovalnega časa mora najemnik objaviti na vidnem mestu ob vhodu v poslovni prostor ter zagotoviti, da bo v tem času odprt. Obratovalni čas se določi z namenom oživitve starega mestnega jedra.

## 4. člen

Najemnik je za uporabo poslovnega prostora iz 1. člena te pogodbe dolžan plačevati najemnino, ki je skladna z najemnikovo ponudbo in znaša ..... EUR/m<sup>2</sup> EUR oziroma skupno ..... EUR. Letna najemnina za predmetni poslovni prostor znaša .....EUR. DDV ni obračunan skladno z 2. točko 1. odst. 44. člena ZDDV-1.

Najemnino začne najemnik plačevati s prevzemom poslovnega prostora.

Najemnina se povišuje v skladu z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin





objavljenim v Uradnem listu Republike Slovenije, ne da bi bilo potrebno sklepati anekse k najemni pogodbi. Povišanje najemnine se opravi enkrat letno, praviloma v mesecu marcu.

Najemnik je dolžan plačati najemnino v roku ..... dni od izstavitve računa.

V primeru zamude plačila najemnine je najemnik dolžan plačevati zakonite zamudne obresti od dneva zapadlosti računa.

## 5. člen

Najemnik je poleg najemnine dolžan redno plačevati še obratovalne in druge stroške za predmetni poslovni prostor (individualne stroške) ter obratovalne in druge stroške za skupne prostore, dele in naprave zgradbe in pripadajočega zemljišča, (t.j. skupne stroške v sorazmernem deležu). Prav tako mora poravnati stroške tekočega vzdrževanja najetega prostora ter skupnih prostorov in naprav. Glede stroškov tekočega vzdrževanja se smiselno uporabljajo določbe Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS št. 20/2004).

Ves čas veljavnosti pogodbe je najemnik dolžan poleg vseh ostalih stroškov plačevati tudi stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oz. druge davščine, vezane na uporabo prostora.

Najemnik je dolžan plačevati zgoraj navedene stroške, vezane na obratovanje in uporabo prostora, neposredno izvajalcu oziroma dobavitelju energije, pooblaščenemu podjetju ali upravniku stavbe, in sicer tistemu prejemniku plačila, ki je določen v vsakokratni ureditvi plačevanja stroškov v predmetni stavbi. Najemnik se zaveže urediti prenos stroškov nase, vezanih na obratovanje in uporabo prostora, takoj po sklenitvi najemne pogodbe oziroma pred primopredajo poslovnega prostora.

Za plačilo morebitnih neplačanih obratovalnih in drugih stroškov ali najemnin najemodajalec koristi varščino v višini ..... EUR, ki jo je najemnik vplačal ob prijavi na javno zbiranje ponudb. V kolikor so ob prenehanju najemnega razmerja poravnane vse najemnine, obratovalni in drugi stroški, se vplačana varščina najemniku vrne.

Najemnik prevzame odgovornost zavarovanja opreme poslovnega prostora proti običajnim rizikom (požar, izlitje vode, vlom,...). V kolikor se v prostoru nahaja tudi oprema, ki je last najemodajalca, se najemnik zaveže zavarovalno pogodbo vinkulirati v korist najemodajalca, ter polico in vinkulacijsko potrdilo ves čas trajanja najemnega razmerja obnavljati. Najemodajalec zagotovi zavarovanje prostora za rizike požara in izliva vode.

Najemnik je dolžan upoštevati in izvajati požarno varnostne ukrepe in druge ukrepe za zaščito in varovanje poslovnega prostora ter skupnih delov in naprav objekta, premoženja in zaposlenih.

## 6. člen

Najemnik odgovarja za pridobitev vseh soglasij, dovoljenj in podobnih dokumentov, ki so potrebni za izvajanje pogodbeno dogovorjene dejavnosti v najetih prostorih.

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati poslovni prostor kot dober gospodar.

Najemnik se zavezuje, da bo spoštoval pogodbeno dogovorjen način uporabe prostorov in da bo ravnal v skladu s hišnim redom tako, da s svojim ravnanjem ne bo oviral drugih uporabnikov in stanovalcev v stavbi.

Najemnik je dolžan popraviti oziroma povrniti vso škodo, ki jo povzroči na poslovnem prostoru in na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah stavbe ter na pripadajoči gradbeni parceli, kjer se nahaja poslovni prostor.

Najemnik je dolžan povrniti škodo v roku 30 dni od dneva, ko je škoda zapisniško ugotovljena.

#### 7. člen

Najemnik ne sme oddati najetega poslovnega prostora v uporabo ali podnajem niti deloma niti v celoti.

Najemnik je dolžan v roku 30 dni obvestiti najemodajalca o vsaki statusni spremembi oziroma drugi spremembi, ki lahko vpliva na najemno razmerje.

Na stavbi ter na pripadajoči gradbeni parceli, ki je v lasti najemodajalca, lahko najemnik namesti reklamne napise, table, eventualna stojala pred lokalom, table z imeni, emblemi, zastavami in drugimi oznakami svoje firme in njene dejavnosti samo s posebnim pisnim soglasjem najemodajalca in soglasjem pristojnega upravnega organa.

Najemnik je dolžan čistiti poslovni prostor in skrbeti za čistočo zunanjih in notranjih površin pred poslovnim prostorom, če poslovna stavba nima upravnika.

Najemnik mora vsaj enkrat letno omogočiti najemodajalcu pregled prostorov, z namenom, da se ugotovi ali uporablja prostore v skladu s pogodbo.

#### 8. člen

V času trajanja najemnega razmerja najemnik ne sme preurejati poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe, brez predhodne pisne privolitve najemodajalca.

V primeru, da večja vzdrževalna dela opravi najemodajalec, je ta dolžan o tem obvestiti najemnika vsaj tri mesece pred pričetkom del.

V primeru, da najemnik brez soglasja najemodajalca v prostoru izvrši posege, ni upravičen do nobene povrnitve sredstev, ne glede na razlog in čas odpovedi najemnega razmerja.

#### 9. člen

Najemnik kot zavezanec, v skladu s 4. členom Zakona o notariatu, izrecno soglaša z neposredno izvršljivostjo te pogodbe, sklenjene v obliki notarskega zapisa, v delu, ki se nanaša na najemnikovo obveznost kaj dati, storiti ali dopustiti, in sicer glede plačila najemnin in obratovalnih stroškov, kot je to dogovorjeno v 4. in 5. členu pogodbe, in

glede plačila pogodbene kazni ter izpraznitve, kot je to dogovorjeno v 11. in 12. členu pogodbe.

Vse stroške, ki nastanejo v zvezi s sklenitvijo pogodbe v obliki notarskega zapisa nosi najemnik.

#### 10. člen

Pogodba je sklenjena za čas 1 leta z možnostjo podaljšanja do 5 let oz. za čas 5 let (pri obstoječem uporabniku).

Pogodba začne veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

V roku enega meseca od sklenitve predmetne najemne pogodbe, se pogodbeni stranki zavezujeta skleniti pogodbo tudi v obliki notarskega zapisa

#### 11. člen

Najemna pogodba preneha:

- po preteku časa za katerega je bila pogodba sklenjena;
- sporazumno s soglasjem pogodbenih strank;
- s pisno odpovedjo strank; odpovedni rok je 30 dni;
- z odstopom od pogodbe, če najemnik krši določbe te pogodbe.

Najemnik mora v roku 15 dni po prenehanju najemne pogodbe najeti prostor izprazniti in ga prostega stvari in oseb izročiti najemodajalcu. Za vsak dan zamude je najemnik dolžan plačati, poleg uporabnine, ki je enaka višini najemnine, pogodbeno kazen v višini 5 % mesečne najemnine. Zamuda nastane naslednji dan, po datumu za izpolnitev obveznosti izročitve poslovnega prostora v posest najemodajalcu.

Obveznost plačila najemnine preneha z iztekom zadnjega dne v mesecu zapisniškega prevzema, v katerem je najemnik izročil ključne izpraznjenega poslovnega prostora prostega oseb in predmetov.

Če se najemnik ne izseli in ne izprazni predmeta najema v odpovednem roku ali v odstopnem roku, je dolžan plačati najemodajalki uporabnino, ki je po višini enaka najemnini, izračunani proporcionalno, za obdobje uporabe enega meseca. Obveznost plačila uporabnine preneha z iztekom zadnjega dne v mesecu zapisniškega prevzema, v katerem je najemnik izročil ključne izpraznjenega poslovnega prostora prostega oseb in predmetov.

Odpoved poslovnega prostora s strani najemnika je veljavna s predajo ključev izpraznjenega poslovnega prostora. Če najemnik ne preda ključev izpraznjenega poslovnega prostora je dolžan kriti vse stroške izpraznitve poslovnega prostora, stroške skladiščenja predmetov in morebitno uničenje le-teh.

Šteje se, da je najemnik izpolnil obveznost izpraznitve predmeta najema, če poslovni prostor izprazni s svojimi stvarmi, če ga izroči prostega oseb in če najemodajalki izroči vse izvode ključev izpraznjenega poslovnega prostora. V primeru sodne izpraznitve poslovnega prostora je najemnik dolžan kriti vse stroške izpraznitve poslovnega prostora, stroške skladiščenja predmetov in morebitno uničenje le-teh.

## 12. člen

Najemodajalec lahko skladno z zakonom odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora kadarkoli, ne glede na pogodbena določila o trajanju najemnega razmerja in o odstopnem roku, če:

- najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali na način, ki povzroča škodo najemodajalcu;
- najemnik najmanj tri mesece zaporedoma ne plača najemnine v roku, ki je sporazumno določen v pogodbi oz. obratovalnih stroškov in celotnega dolgovanega zneska ne poravnava niti v tridesetih dneh po prejemu opomina;
- najemnik na zahtevo najemodajalca v dogovorjenem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovnega prostora, in ki spadajo med njegove stroške;
- najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnem prostoru adaptacijo brez poprejšnjega soglasja najemodajalca;
- najemnik uporablja najeti poslovni prostor tako, da otežuje oz. onemogoča nemoteno rabo sosednjih nepremičnin, ostalim najemnikom ali lastnikom nepremičnin;
- najemnik v dogovorjenem roku ne prične opravljati dejavnosti, za katero mu je bil oddan poslovni prostor;
- najemnik brez soglasja najemodajalca spremeni dejavnost ali opravi druge statusne spremembe, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru;
- najemnik za več kot en mesec brez opravičenega razloga preneha opravljati poslovno dejavnost, za katero mu je bil oddan poslovni prostor;
- najemnik preneha opravljati dejavnost;
- če najemnik brez opravičenega razloga odkloni sodelovanje pri prenovi poslovnega prostora oz. poslovne stavbe oz. prenovo ovira.

## 13. člen

Najemnik izrecno dovoljuje, da najemodajalec ali njegov pooblaščenec, za potrebe ugotavljanja kršitev najemnega razmerja iz 12. člena te pogodbe ter za potrebe sodnih postopkov, vse podatke, na katere se nanaša Zakon o varstvu osebnih podatkov, pridobita od pristojnih in pooblaščenih organov.

## 14. člen

Pogodba, pri kateri 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, je nična.

15. člen

Ta pogodba je sestavljena v ..... enakih izvodih, od katerih najemnik prejme ....., najemodajalec pa ..... izvodov.

16. člen

Morebitne spore, ki bi nastali v zvezi s to pogodbo, bosta pogodbeni stranki poskušali rešiti sporazumno, v nasprotnem primeru pa pristojno sodišče.

Številka:

V ....., dne .....

V ....., dne .....

Najemnik

Najemodajalec

.....

.....