

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

**Poslovni prostor na naslovu Marezige 24, 6273 Marezige**  
**»TRGOVINA**

---

(v nadaljevanju: **Javni razpis**)

**RAZPISNA DOKUMENTACIJA**

Številka: JR-91-25/2024  
Datum: 18.11.2024

## **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 Marezige , Marezige 24 , 6273 Marezige, v skladu z veljavnimi predpisi Republike Slovenije, s tem Javnim razpisom vabi zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za najem poslovnega prostora, na naslovu Marezige 24 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](http://www.koper.si) , na sedežu KRAJEVNE SKUPNOSTI MAREZIGE , Marezige 24, 6273 Marezige, v SREDO od 14.00 do 16.00 ure, vse do izteka roka za oddajo ponudb.

Pridobitev razpisne dokumentacije je brezplačna.

### 2. Pogoji za sodelovanje na Javnem razpisu

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na Javnem razpisu, mora 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 postopkov razpolaganja in upravljanjem s stvarnim premoženjem Krajevne skupnosti Marezige (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:

**Poslovni prostor, ki se nahaja v pritličju stavbe na naslovu Marezige 24, 6273 Marezige, predstavlja trgovino v skupni izmeri 112,15 m<sup>2</sup>, stoječ na parc. št. 1018/23, k.o. Marezige, v katastru stavb vpisane pod številko stavbe ID 2611-258 in del 11, se oddaja za opravljanje trgovske dejavnosti -prodaja živil in mešanega blaga; izklicna mesečna najemnina znaša 748,04 €.**

Izklicna višina mesečne najemnine poslovnega prostora, ki je predmet javnega razpisa, je bila določena s strani pooblaščenega cenilca in izvedenca gradbene stroke.

V skladu z drugo točko 44. člena Zakonom o davku na dodano vrednost (ZDDV-1 – Ur. list RS, št. 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18 in 59/19, 72/19, 196/21 DOsk,3/22 in 29/22 -ZUOPDCE, 40/23-ZDavPR-B in 122/23) se za najem poslovnega prostora ne obračunava DDV, zato v zgoraj navedeni izklicni ceni najema ni upoštevan.

Poslovni prostor se odda v najem v stanju, v kakršnem je in neopremljen.

Soglasje za morebitno prenovu poslovnega prostora bo izdano posebej oz. vključeno v samo pogodbo, katerega priloga in sestavni del bo tudi popis gradbenih del v okviru adaptacije oz. ureditve prostora.

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

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem na podlagi 6. odstavka 334. člena Energetskega zakona (ER-1) (Ur.l.RS št. 17/2014 in 81/2015), energetska izkaznica za poslovni prostor, ki je predmet razpisa, ni potrebna.

#### **4. Vrsta pravnega posla**

Predmet Javnega razpisa je oddaja nepremičnine v najem z javnim zbiranjem ponudb.

#### **5. Čas trajanja najema**

Nepremičnina bo oddana v najem za nedoločen čas.

#### **6. Drugi pogoji Javnega razpisa**

Na Javnem razpisu lahko sodelujejo – oddajo ponudbe za najem pravne in fizične osebe – samostojni podjetniki, ki imajo svoj sedež v Republiki Sloveniji ali v tujini ter imajo do Mestne občine Koper poravnane vse finančne obveznosti.

Pravne in fizične osebe – samostojni podjetniki, ki imajo svoj sedež v tujini in katere ne morejo pridobiti listin katere Javni razpis zahteva od pravnih in fizičnih oseb – samostojnih podjetnikov, ki imajo svoj sedež v Republiki Sloveniji, lahko predložijo listine od pristojnih organov in institucij v okviru svoje pravne ureditve, ki po vsebini in namenu nadomeščajo listine katere Javni razpis zahteva od pravnih in fizičnih oseb – samostojnih podjetnikov, ki imajo svoj sedež v Republiki Sloveniji.

Zainteresirani ponudniki lahko prošnje za dodatna pojasnila v zvezi z Javnim razpisom pošljejo po elektronski pošti na naslov: **ksmarezige@siol.net** s pripisom »najem poslovnega prostora-trgovine z živili in mešanim blagom«, na naslovu Marezige 24«, 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 Marezige 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);
- 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, katere ne bodo vsebovale ponujene najemnine za poslovni prostor in ponujenega programa in tistih ponudb, ki bi bile alternativne ali variantne ali pogojne ali kakorkoli drugače nedoločene.

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

## **2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA**

### **1. Dejavnost**

Poslovni prostor se oddaja za opravljanje dejavnosti, ki so opredeljene v razpisu.

### **2. Dovoljenja in soglasja pristojnih organov**

Katerakoli dovoljenja in/ali soglasja in/ali drugo od pristojnih organov in institucij, potrebna v skladu z veljavnimi predpisi za opravljanje dejavnosti najemnika, je dolžan pridobiti izključno najemnik na svoje stroške in na svoje tveganje.

### **3. Najemnina**

Izklicna višina mesečne najemnine poslovnega prostora, ki je predmet javnega razpisa, je bila določena na podlagi cenitvenega poročila pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin na podlagi 38. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Najemnina, katero 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 najemodajalcu tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve, kateri 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 z indeksom cen življenjskih potrebščin v RS, ki ga mesečno objavlja statistični Urad RS, brez sklepanja dodatkov k najemni pogodbi.

Najemnik bo začel plačevati najemnino s prvim naslednjim mesecem po usposobitvi poslovnega prostora, oziroma najkasneje v roku treh mesecev od primopredaje le-tega.

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

Vplačana varščina, kot garancija za resnost ponudbe, se izbranemu najemniku ob prenehanju najemnega razmerja poročuna (nerevalorizirana) z zadnjimi odprtimi mesečnimi najemnini 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 ne obrestovan in ne revaloriziran znesek vplačane varščine vrne.

### **4. Vlaganja**

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

Izklicna vrednost najemnine je določena upošteva stanje poslovnega prostora.

Krajevna skupnost Marezige oddaja predmetni poslovni prostor na način, da najemnik zagotovi lastna finančna sredstva za potrebno usposobitev prostora.

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

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

Najemnik ne sme spreminjati namembnosti niti 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 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.

#### **7. Zavarovanja za primer škode**

Najemnik je dolžan zavarovati opremo v prostoru. Najemodajalec zavaruje poslovni prostor za primer požara in izlitja vode.

#### **8. Podnajem in spremembe**

Najemnik ne sme oddajati poslovnega prostora v podnajem. Kršitev te točke je razlog za odpoved (prekinitve) najemnega razmerja.

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

#### **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, ki je predmet Javnega razpisa, v najem, se bodo uporabljala določila: Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti- ZSPDLSL-1 (Ur. list RS, št. 11/18, 79/18, 78/23 - ZOOD), 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 Javnim razpisom in ogled poslovnega prostora**

Zainteresirani ponudniki lahko prošnje za dodatna pojasnila v zvezi z Javnim razpisom pošljejo po elektronski pošti na naslov: [ksmarezige@siol.net](mailto:ksmarezige@siol.net), s pripisom »najem trgovine št. JR-78-20/2024«, 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 Marezige, in sicer po predhodnem dogovoru na telefonski številki 05 655 12 40 , ali 041 687 533 (Babič)

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 **treh** izklicnih mesečnih najemnin, na transakcijski račun Krajevne skupnosti Marezige številka: Krajevna skupnost Marezige - SI56 0125 0645 0809 194.

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

Ponujena višina najemnine ne sme biti nižja od izklicne najemnine določene v Javnem 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 ali ponujenega programa v skladu z Javnim razpisom ali dokazila o vplačanih varščine v višini treh izklicnih mesečnih najemnin, se šteje da je ponudba nepopolna in nepravilna ter kot takšna izločena iz nadaljnega obravnavanja, saj je Komisija v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala.

V primeru pa, če bi Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba vsebuje ponujeno najemnino in ponujeni program ter je 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 izpolnjene v skladu z Javnim razpisom. Ponudba in osnutek pogodbe morata biti na vsaki strani žigosana in 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. Program je bistveni sestavni del ponudbe. V kolikor program ne bo ustrezal določilom razpisne dokumentacije, se ponudba zavrže kot neustrezna.

## **Reference**

Pri dodelitvi trgovine oz. izbiri najugodnejšega ponudnika bo Komisija upoštevala naslednje kriterije:

- izpolnjevanje vseh formalnih razpisnih pogojev,
- ocena primernosti ponujene dejavnosti, ki jo ponudnik predlaga glede na stanje trgovine
- reference, preteklo poslovanje in ugled ponudnika, zlasti na področju trgovine,
- uvajanje novih vsebin v okviru gostinske dejavnosti,
- dvig kvalitete gostinskega lokala z morebitnimi investicijami,
- ponujena višina najemnine za trgovino, ki ne sme biti nižja od izklicne; najvišja ponujena višina najemnine ni nujno najugodnejša oz. nujni izključevalni kriterij,
- usposobljenost ponudnika za realizacijo plana,
- druge prednosti in ugodnosti, ki jih nudi ponudnik.

## **Usposobitev poslovnega prostora**

Poslovni prostor mora ponudnik usposobiti za opravljanje predvidene dejavnosti z lastnimi sredstvi. Ponudnik je dolžan v poslovnem prostoru na lastne stroške opraviti usposodbitvena, 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 glede vsebine in ponudbe.

Najemnik je dolžan 1x letno poročati najemodajalcu o izvedenih aktivnostih iz prejšnjega odstavka.

## **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.

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

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

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

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

V primeru, ko je ponudnik na novoustanovljena Pravna oseba, predloži Izjavo davčnega urada o plačanih davkih in prispevkih oziroma izjavo, da nima neporavnanih obveznosti.

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

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



## 7. Program izvedbe dejavnosti

### 8. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe

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

## 5. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB

### 1. Oddaja ponudb

Ponudniki so dolžni predložiti ponudbe (za poslovni prostor, ki je predmet tega razpisa, vključno s potrdilom o plačani varščini za resnost ponudbe), v zaprti ovojnici z oznako:

**»NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAJEM,  
poslovni prostor-trgovina na naslovu Marezige 24, 6273 Marezige**

in sicer na naslov: KRAJEVNA SKUPNOST MAREZIGE, Marezige 24, 6273 Marezige, najpozneje do vključno dne 09.12.2024 do 12.ure., izključno priporočeno po pošti.

Na ovojnici mora biti naveden naziv in naslov ponudnika. Ponudbe ponudniki v roku za oddajo ponudb oddajo **izključno priporočeno po pošti** na naslov KRAJEVNA SKUPNOST MAREZIGE, Marezige 24, 6273 Marezige, **vse do izteka roka za oddajo ponudb.**

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

### 2. Odpiranje ponudb

Odpiranje ponudb prispelih v roku za oddajo ponudb bo izvedeno v prisotnosti ocenjevalne komisije, prisotni so lahko tudi vsi ponudniki, in sicer **v Marezigah št. 24, dne 9.12.2024, s pričetkom ob 14.00 uri v sejni sobi Zadružnega doma Marezige, Marezige 24 ( I. nadstropje).**

## 6. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

### 1. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika so:

- Najvišja ponujena neto mesečna najemnina za poslovni prostor – za predmet najema, to je najemnina brez pripadajočega DDV ali drugih davkov v skladu z vsakokratnimi veljavnimi predpisi.

V primeru, če bi dva ali več ponudnikov dosegla enako najemnino, bo komisija z njimi izvedla pogajanja. Izbran bo ponudnik, ki bo ponudil najvišjo neto mesečno najemnino.

### 2. Izbira najugodnejšega ponudnika

Ponudniki bodo o izbranem najugodnejšem ponudniku obveščeni najkasneje v roku 30 dni po poteku roka za oddajo ponudb.

Na podlagi sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika bo dolžan izbrani ponudnik v roku 15 dni od dneva poziva skleniti najemno pogodbo za najem poslovnega prostora, sicer se bo štelo, da je od ponudbe odstopil v nasprotju s pogoji Javnega razpisa, z vsemi posledicami v skladu z Javnim razpisom.

Pogodba o najemu poslovnega prostora se sklepa v obliki notarskega zapisa s klavzulo neposredne izvršljivosti.

Stroške sklenitve pogodbe pri notarju, krije najemnik poslovnega prostora.

### **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 brez obresti vrne ob zaključku najemnega razmerja ob pogoju normalne uporabe poslovnega prostora, s katero ni prišlo do nikakršne škode v poslovnem prostoru,
- neizbranim ponudnikom, ki so sicer imeli popolne in pravilne ter pravočasno oddane svoje ponudbe, se varščina brez obresti vrne na njihove poslovne račune v roku 30. dni od poteka roka za oddajo ponudb,
- izbranemu najugodnejšemu ponudniku, ki iz neopravičljivih razlogov ne bi sklenil najemne pogodbe v roku v skladu z Javnim razpisom, ne vrača. Varščino Krajevna skupnost Marezige zadrži.

## **7. OPIS NEPREMIČNINE**

Poslovni prostor, ki se nahaja v pritličju stavbe na naslovu Marezige 24, 6273 Marezige, predstavlja trgovino v skupni izmeri 112,15 m<sup>2</sup>, stoječe na parc. št. 1018/23, k.o. Marezige, v katastru stavb vpisane pod številko stavbe ID 2611-258 in del 11, se oddaja za opravljanje trgovske dejavnosti; izklicna mesečna najemnina znaša 748,04 €.

Poslovni prostor je del stavbe, ki se nahaja v večnamenskem objektu »dom KS Marezige«. V osnovi gre za dvoetažni objekt, ki ima v zasnovi v pritličju več poslovnih prostor in večnamensko dvorano, ki predstavlja jedro objekta.

Ob objektu je urejeno dvojno parkirišče, ki je namenjeno obiskovalcem. V kraju se nahaja gostilna, slaščičarna, vinska fontana, osnovna šola, pošta, frizerski salon in župnija Marezige.

## 8. PRILOGE

V skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora na naslovu Marezige 24, 6273 Marezige, v najem z javnim zbiranjem ponudb, ki je bil objavljen na spletni strani [www.koper.si/](http://www.koper.si/) dne 18.11.2024 (v nadaljevanju: javni razpis), dajemo Krajevni skupnosti Marezige naslednjo

### PONUDBO ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA-TRGOVINE V MAREZIGAH, MAREZIGE 24

#### 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	
Telefaks 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 TRGOVINE površine 112,15 m<sup>2</sup>

ponujena neto mesečna najemnina (kot je opredeljuje Javni razpis) v višini:

\_\_\_\_\_ EUR, z besedo \_\_\_\_\_

ki se bo zviševala v skladu z določili najemne pogodbe.

### 2. Ponujamo naslednji program oz. naslednje dejavnosti

## 3. VELJAVNOST PONUDBE

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

## 4. IZJAVLJAMO, DA:

- soglašamo in sprejemamo vse pogoje iz Javnega razpisa,
- soglašamo z vsebino predloga najemne pogodbe in v potrditev tega prilagamo ponudbi predlog najemne pogodbe parafiran na vsaki strani.

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

žig

\_\_\_\_\_  
(ime in priimek)

\_\_\_\_\_  
(podpis)

## PRILOGE

### 1. Dokazila o pravnem statusu ponudnika

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

### 3. Dokazilo o finančni sposobnosti

- 4. Dokazila o referencah**
- 5. Opis nameravane investicije**
- 6. Program izvedbe dejavnosti**
- 7. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe**
- 6. Na vsaki strani parafiran predlog najemne pogodbe**
- 7. Soglasje za obdelavo osebnih podatkov**
- 8. Izjava o nepovezanih osebah**

## PREDLOG NAJEMNE POGODBE

**Krajevna skupnost Marezige , Marezige 24, 6273 Marezige  
ki jo zastopa predsednik Sveta Krajevne skupnosti Alen Babič**

matična številka: 5031494

davčna številka: SI 90880994

(v nadaljevanju: **Najemodajalec**)

in

\_\_\_\_\_ ,  
ki ga zastopa \_\_\_\_\_ ,

matična številka: \_\_\_\_\_ ,

davčna številka: \_\_\_\_\_ ,

transakcijski račun: \_\_\_\_\_ ,

(v nadaljevanju: **Najemnik** in skupaj z Najemodajalcem tudi: **pogodbени stranki**)

sklepata na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSL-1 (Ur. list RS, št. 11/18 in 79/18, 61/20 – ZDLGPE in 175/20), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 31/18) ter v skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora- trgovina v najem z javnim zbiranjem ponudb šte.: JR-78-20/2024 in ponudbo najemnika šte.: \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_, naslednjo

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

#### **UVOD**

##### Javni razpis

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

2. **Trgovina - poslovni prostor v Marezigah na naslovu Marezige 24, 6273 Marezige, v skupni izmeri 112,15 m<sup>2</sup>, stoječ na parc.št. 1018/23, k.o. Marezige, v katastru stavb vpisane pod številko stavbe 2611-258 in del 01, se odda za opravljanje trgovina z živili in mešanim blagom.**

**Poslovni prostor se odda za ponujeno mesečno najemnino v višini 748,04 € po tržni vrednosti, ki jo je naredil pooblaščen cenilec.**

#### **PREDMET**

##### Izročitev Nepremičnine v najem

3. Z začetkom veljavnosti te pogodbe najemodajalec odda in izroči najemniku, najemnik pa sprejme in prevzame, v najem (rabo) poslovni prostor, v pravnem in dejanskem stanju v katerem bo nepremičnina obstajala na dan začetka veljavnosti te pogodbe, vse v skladu in pod pogoji kot to določa ta pogodba.

4. Šteje se, da je najemodajalec izročil najemniku poslovni prostor v najem, ko bosta pogodbени stranki podpisali zapisnik o izročitvi in prevzemu poslovnega prostora v najem (v nadaljevanju: primopredajni zapisnik).

5. S podpisom primopredajnega zapisnika se najemnik odpoveduje vsem svojim morebitnim pravicam, ugovorom in zahtevkom zoper najemodajalca, kakorkoli v zvezi s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine kakršno obstoji na dan podpisa primopredajnega zapisnika oz. bo nastalo po dnevu podpisa primopredajnega zapisnika.

#### Dovoljene dejavnosti

6. Najemnik sme v poslovnem prostoru opravljati trgovske dejavnosti in dejavnost, povezano s produktom trgovske dejavnosti, kot. npr. prodaja na drobno.

#### Dovoljenja in soglasja

7. Katerakoli dovoljenja, soglasja ali drugo od pristojnih organov in institucij je potrebno v skladu z veljavnimi predpisi za opravljanje dejavnosti najemnika v poslovnem prostoru je dolžan pridobiti izključno najemnik, na svoje stroške in na svoje tveganje in s tem v zvezi najemodajalec ne prevzema nobenih obveznosti in/ali odgovornosti. Najemodajalec se v tem okviru zaveže konstruktivno sodelovati z najemnikom.

Na podlagi 3. odstavka 74. člena Zakona o gospodarskih družbah (Ur. list RS, št. 42/2006, št. 60/2006- popr., 26/2007 - ZSDU-B, 33/2007 - ZSReg-B, 67/2007 - ZTFI, 10/2008, 68/2008, 42/2009,33/2011,91/2011, 100/2011 - skl.US, 32/2012, 57/2012,44/2013 -ODL. Us, 82/2013, 55/2015,15/2017, 22/2019- ZOoS, 1585/2020- ZIntPK-C, 175/2020-ZIUPDVE, 18/2021) oz. na podlagi 4. odstavka, 4. člena Zakona o sodnem registru (Uradni list RS, št. 54/07 - UPB, 65/08, 49/09,82/13 -ZGD-1H, 17/15, 54/17, in 16/19 - ZNP-1) najemodajalec izjavlja, da najemniku dovoljuje poslovanje na navedenem naslovu.

Ta izjava velja kot dovoljenje za poslovanje najemnika na navedenem naslovu, v času trajanja/veljavnosti pogodbe in najemniku ne prinaša nikakršnih drugih pravic.

#### Obratovanje

8. Dejavnost v poslovnem prostoru v skladu s to pogodbo je dolžan najemnik opravljati nepretrgano, v celotnem obdobju veljavnosti te pogodbe. V izogib dvomu sta pogodbeni stranki s tem v zvezi sporazumni, da v obdobju izvajanja obsežnejših vlaganj v poslovni prostor (v okviru gradbenega ali funkcionalnega preurejanja oz. obnove), sme najemnik začasno ustaviti izvajanje dejavnosti, vendar zgolj po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca in za obdobje, v katerem bi dober strokovnjak lahko izvedel ta vlaganja, pri čemer navedena začasna ustavitve ne vpliva na tok najemnega razmerja in obveznosti najemnika, določenih v tej pogodbi.

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

10. Najemnik mora dejavnost, ki jo opravlja v poslovnih prostorih, opravljati tako, da izvajanje te dejavnosti ustreza kvaliteti v skladu z veljavnimi standardi in normami ter zagotavlja veljaven ugled poslovnega prostora.

11. Najemnik mora ves čas najema skrbeti za izvajanje veljavnih predpisov in mora morebitne nepravilnosti, ki jih ugotovijo pristojni organi takoj oziroma v danem roku odpraviti, tako da ne poslabša ugleda najemodajalca.

## **NAJEMNINA**

#### Višina in plačilni pogoji

12. Najemnik je dolžan za vsak koledarski mesec veljavnosti (trajanja) te pogodbe, za najem – rabo poslovnega prostora, plačati najemodajalcu najemnino (v nadaljevanju: najemnina), pri čemer bo s plačevanjem najemnine pričel z začetkom obratovanja oziroma najkasneje v roku treh mesecev od predaje prostora v najem. Od prejema prostora v posest do začetka obratovanja, je najemnik dolžan plačevati sam obratovalne stroške.

13. Na dan podpisa te pogodbe in na dan začetka veljavnosti te pogodbe, najemnina iz ponudbe najemnika znaša 748,04 €.

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

15. Višina najemnine se bo zviševala skladno s povprečnim indeksom za stanovanjsko gradnjo, ki ga mesečno objavlja Gospodarska zbornica Slovenije, brez sklepanja dodatkov k najemni pogodbi.

16. Najemnino je dolžan najemnik plačevati najemodajalcu do 15. dne, za tekoči koledarski mesec in sicer v skladu z izstavljenim računom najemodajalca na račun Krajevne skupnosti Marezige, št. SI56 01250 6450809194. Prvo najemnino bo dolžan najemnik plačati najemodajalcu naslednji koledarski mesec po podpisu pogodbe in zapisniški primopredaji poslovnega prostora. V primeru zamude s plačilom najemnine oz. njenega dela, 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.

17. Vplačana varščina kot garancija za resnost ponudbe se prenese iz prejšnje pogodbe na razpis v znesku treh najemnin v višini 2.244,12 €. Ob prenehanju najemnega razmerja najemniku poračuna (nerevalorizirana) z zadnjimi odprtimi mesečnimi najemninami ali se z njo do njene višine pokrije tista škoda, ki bi na predmetu lokala nastala tekom trajanja tega najemnega razmerja zaradi kršitev določil te najemne pogodbe. V primeru, da so vse obveznosti iz naslova najemnine poravnane, ravno tako pa ni nastale škode, se znesek vplačane varščine (nerevaloriziran) vrne.

## **VLAGANJA, VZDRŽEVANJE IN UPORABA**

### Vlaganja

18. Najemnik je dolžan s skrbnostjo dobrega gospodarja izvesti vsa morebitna potrebna vlaganja v poslovni prostor.

19. Za izvedbo vlaganj, ki bodo trajno povečala vrednost nepremičnine – t.j. vlaganj, ki ne bodo imela narave tekočega vzdrževanja, bo dolžan najemnik predhodno pridobiti pisno soglasje najemodajalca in sicer ne glede na to, ali so ta vlaganja v poslovnem načrtu opredeljena ali ne.

20. Vlaganja v poslovni prostor je dolžan zagotavljati (plačati) izključno najemnik. Morebitno vračilo vlaganj s strani najemodajalca, ki bi povečala gradbeno vrednost objekta, v katerem je poslovni prostor, ter gradbeno vrednost samega poslovnega prostora, bosta najemnik in najemodajalec uskladila z dodatkom k tej pogodbi. Nad izvajanjem del bo s strani najemodajalca določen nadzor izvedenca za gradbeno stroko. V primeru ugotovitve povečane gradbene vrednosti poslovnega prostora cenilec opravi novo cenitev poslovnega prostora z novo najemnino.

21. V zvezi z izvajanjem vlaganj je dolžan najemnik spoštovati vsakokrat veljavne gradbene in druge predpise. V primeru, da je potrebno za vlaganja pridobiti gradbeno dovoljenje ali drugo upravno odločbo, se šteje, da predmetna dokumentacija po preteku najemnega razmerja postane last najemodajalca.

### Vzdrževanje



22. Najemnik je dolžan poslovni prostor redno vzdrževati s skrbnostjo dobrega gospodarja.
23. Vse stroške rednih vzdrževalnih del plača (trpi) izključno najemnik in v nobenem primeru ne bremenijo najemodajalca in jih najemodajalec tudi ni dolžan v nobenem primeru povrniti najemniku.

Redna vzdrževalna dela pomenijo izvedbo manjših popravil in del na objektu ali v prostorih, ki se nahajajo v objektu, kot so prepleskanje, popravilo vrat, oken, zamenjavo poda, zamenjavo stavbnega pohištva s pohištvom enakih dimenzij 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 zunanjega videza objekta.

#### Uporaba

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

### **STROŠKI UPORABE IN OBRATOVANJA**

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

26. Med stroške uporabe in obratovanja spadajo tudi vsi davki, prispevki in druge javne dajatve kakorkoli povezane z uporabo in obratovanjem poslovnega prostora, vključno s stroški (davki oz. prispevki oz. drugimi javnimi dajatvami) uporabe samega stavbnega zemljišča.

### **ZAVAROVANJA ZA PRIMER ŠKODE**

27. Najemnik je dolžan na svoje stroške zavarovati opremo v poslovnem prostoru. Najemodajalec zavaruje poslovni prostor za primer požara in izlitja vode.

28. Najemnik je dolžan odpraviti vso morebitno nastalo škodo na poslovnem prostoru in vrniti nepremičnino v prejšnje stanje (t.j. v stanje pred nastankom škode). Če je bil škodni dogodek v posledici katerega je škoda nastala predmet zavarovanja v okviru Zavarovalne pogodbe in je zavarovalnica najemodajalcu povrnila nastalo škodo, je najemodajalec dolžan najemniku povrniti stroške odprave škode do višine prejete odškodnine – morebitno razliko do vzpostavitve prejšnjega stanja, pa je dolžan plačati najemnik.

29. Najemnik je sam dolžan skrbeti za požarno varnost najetega poslovnega prostora in kriti nastale stroške.

### **PODNAJEM, PREUREDTVE**

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

Pravni posel o oddaji poslovnega prostora v podnajem je ničen. Najemnik je dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, krajevni skupnosti Vanganel.

Najemnik bo smel poslovni prostor gradbeno ali funkcionalno preurediti samo po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca, katerega bo najemodajalec lahko podal ali zavrnil izključno po lastni presoji.

## VELJAVNOST POGODBE

### Redna veljavnost

31. Predmetna pogodba velja za nedoločen čas.
32. Predmetna pogodba začne veljati in s tem učinkovati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in s podpisom primopredajnega zapisnika.
33. Predmetna pogodba preneha:
- sporazumno, s soglasjem obeh pogodbenih strank, pri čemer odpovedni rok s strani najemnika ni krajši od 30 dni in ne daljši od 6 mesecev,
  - na podlagi odpovedi, pri čemer odpovedni rok ne sme biti daljši od 6 mesecev. Krajevna skupnost Marezige se zaveže, da ne bo odpovedala najemne pogodbe v kolikor ni krivdnih razlogov s 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.

Pogodba preneha tudi v vseh primerih, določenih z zakonom.

34. Najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo z odpovednim rokom 30 dni in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času. Ne glede na določbe o trajanju najema oz. prenehanju najemnega razmerja:
- če najemnik ne pristopi k usposobitvi poslovnega prostora v roku 30 dni od prevzema v posest;
  - če najemnik zamudi s plačilom najemnine 2 (dva) zaporedna meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
  - če najemnik 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 prične opravljati drugo dejavnost kot je dogovorjeno s pogodbo;
  - če najemnik posega v prostor brez soglasja najemodajalca;
  - če najemnik tudi po najemodajalčevem opominu uporablja poslovne prostore v nasprotju s to pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da na prostoru nastaja škoda;
  - če najemnik brez upravičenih razlogov preneha uporabljati poslovni prostor ali v njem ne obratuje več kot 1 (en) mesec;
  - v drugih s to pogodbo določenih primerih, ko najemnik kljub opozorilu uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali brez potrebne skrbnosti ali tako, da se na objektu povzroča škoda;
  - v kolikor najemnik tudi po prejemu pisnega opozorila krši obveznosti iz 9. člena te pogodbe, ter kršitev ne odpravi v roku 15 dni.

35. Najemodajalec mora pred pisno odpovedjo najemne pogodbe pisno opozoriti najemnika, ki krši najemno pogodbo, z navedbo kršitev in načina odprave kršitev, pri čemer ne sme biti rok za odpravo kršitev krajši od 15 dni. Za isto kršitev, ki predstavlja odpovedni razlog, opomni najemodajalec le enkrat, razen če je med dvema zaporednima kršitvama preteklo več kot eno leto.

36. V primeru razdrtja pogodbe mora najemnik v 30 dneh iz poslovnih prostorov izprazniti svojo opremo in druge stvari.

37. V zgoraj naštetih primerih sme poleg tega, da najemodajalec odstopi od pogodbe tudi nemudoma prevzeti brez izrecnega soglasja najemnika poslovni prostor v svojo posest, pri čemer se najemnik izrecno odpoveduje vsem ukrepom in ugovorom iz naslova posestnega varstva ter izrecno izjavlja, da tak prevzem poslovnega prostora ne predstavlja nezakonitega ravnanja najemodajalca.

38. Ob izročitvi izpraznjenih poslovnih stavb oziroma poslovnih prostorov in naprav najemodajalcu se sestavi poseben zapisnik o njihovem stanju.

### **Pravice najemodajalca po prenehanju veljavnosti pogodbe**

39. Najkasneje v roku 30 dni po prenehanju veljavnosti te pogodbe je dolžan najemnik vrniti (izročiti) poslovni prostor v posest najemodajalcu, v stanju v kakršnem jih je prejel, eventualno poslabšanem ali izboljšanjem izključno v posledici skrbne rabe v skladu s to pogodbo in izpraznjene 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 podjemne pogodbe, katere bo imel eventualno sklenjene s svojimi podnajemniki.

40. Najemnik je dolžan vrniti poslovni prostor v posest najemodajalcu tako, da z najemodajalcem podpiše zapisnik o vrnitvi poslovnega prostora in obenem najemodajalcu izroči (vrne) tudi vse ključe. V Zapisniku o vrnitvi nepremičnin pogodbeni stranki ugotovita stanje poslovnega prostora na dan prenehanja veljavnosti te pogodbe.

Če najemnik po prenehanju najemnega razmerja zamudi z izročitvijo poslovnega prostora je dolžan za vsak dan zamude plačati najemodajalcu, poleg uporabnine, ki je enaka višini najemnine, pogodbeno kazen v višini 10% 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**

41. 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**

42. 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 kakršno 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**

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

44. 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.

45. 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.

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

### **Obveščanje**

47. 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**

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

### **Naslovi**

49. 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) ali posamezne točke te pogodbe znotraj enotne in celovite pogodbene vsebine po tej pogodbi.

### **Spremembe in dopolnitve**

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

V kolikor ima najemnik prijavljen sedež podjetja oz. poslovni naslov v poslovnem prostoru, katerega ima v najemu se zavezuje, da bo v roku 30 dni od vrnitve poslovnega prostora najemodajalcu v posest poskrbel, da se odjavi iz poslovnega registra ter ostalih evidenc, poslovnega imenika, poslovnih asistentov ter spletnih portalov, iz katerih je razvidno, da najemnik posluje na tem naslovu.

V kolikor najemnik v roku 30 dni od vrnitve nepremičnine najemodajalcu v posest, ne odjavi sedeža podjetja oz. poslovni naslov, je dolžan za vsak dan zamude plačati pogodbeno kazen v višini 10% zadnje mesečne najemnine.

### **Sklenitev pogodbe**

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

52. 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).

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

Številka: JR- 91-25/2024

Podpisano v Marezigah , dne \_\_\_\_\_

NAJEMODAJALEC:

NAJEMNIK:

KRAJEVNA SKUPNOST MAREZIGE  
Alen Babič, predsednik sveta KS

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

.....  
(naslov)

.....  
(pošta)

.....  
(EMŠO)

## **IZJAVA**

Spodaj podpisani-a .....  
dovoljujem uporabo osebnih podatkov KRAJEVNI SKUPNOSTI MAREZIGE, Marezige 24, 6273  
Marezige, mat. št. številka 5031494 in sicer za namene postopka izvedbe javnega zbiranja  
ponudb za oddajo poslovnega prostora – trgovina z živili in mešanim blagom na naslovu Marezige  
24, 6273 Marezige, v lasti Krajevne skupnosti Marezige, z dne \_\_\_\_\_ 2024.

Marezige, .....

.....  
(podpis)

## IZJAVA O POVEZANIH OSEBAH

V postopku izvedbe Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora-trgovina z živili in mešanim blagom v lasti Krajevne skupnosti Marezige , na naslovu Marezige 24, 6273 Marezige , z dne .....2024

Ime in priimek / Naziv podjetja

.....

Naslov / Sedež

.....

V skladu z 51. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Ur. list RS, št. 11/2018 in 79/2018) podajam naslednjo izjavo:

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

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v sorodstvu 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.**

**Zavežujem se, da bom Krajevno skupnost Marezige obvestil o vsaki spremembi posredovanih podatkov.**

Kraj in datum: .....

Obrazec izpolnil:.....

Podpis: .....