



O B Č I N A
DIVAČA

Kolodvorska ulica 3a
6215 Divača

Št.: 3521-0002/2025-3

Datum: 26. 5. 2025

JAVNI RAZPIS

za oddajo poslovnega prostora »KOTLARJEVA HIŠA« v najem za gostinske namene, z javnim zbiranjem ponudb (v nadaljevanju: javni razpis)

RAZPISNA DOKUMENTACIJA



O B Č I N A
DIVAČA

Kolodvorska ulica 3a
6215 Divača

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. PRILOGE: - ponudba in predlog najemne pogodbe



Kolodvorska ulica 3a
6215 Divača

1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

1.1. Organizator Javnega razpisa

Občina Divača, Kolodvorska ulica 31, 6215 Divača, v skladu z veljavnimi predpisi Republike Slovenije, s tem Javnim razpisom vabi zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za najem poslovnega prostora v skladu in pod pogoji kot to določa predmetni Javni razpis.

Javni razpis je objavljen na spletni strani <http://www.divaca.si/> in na oglasni deski Občine Divača, z dne 26.5.2025.

Zainteresirani potencialni ponudniki lahko prevzamejo dokumentacijo v okviru predmetnega Javnega razpisa (v nadaljevanju: razpisna dokumentacija) na spletni strani Občine Divača www.divaca.si. Pridobitev razpisane dokumentacije je brezplačna.

1.2. 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: ponudbe).

Komisija ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo izpolnjevali vseh pogojev za sodelovanje na Javnem razpisu in/ali ki ne bodo predložili ponudbe v vsebini in obliki ali v roku, kot to določa javni razpis.

1.3. Predmet najema

Predmet najema je naslednji poslovni prostor:

Predmet najema je naslednji poslovni prostor: Kotlarjeva hiša na naslovu Senožeče 33, 6224 Senožeče, prostor v skupni izmeri 108,23 m² poslovne površine. Prostor, obsega pritličje: lokal, sanitarije in shrambo, v nadstropju: stopnice, lokal, predprostor, WC-Ž, WC-M, čistila. Nahaja se na parceli št. 3865, k.o. 2447 - Senožeče in se oddaja z namembnostjo: gostilne, restavracije in točilnice.

Predmet najema je urejen poslovni prostor..

Prostor se oddaja v najem po sistemu videno-najeto.

1.4. Vrsta pravnega posla

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

1.5. Čas trajanja najema

Poslovni prostor se odda v najem za nedoločen čas z odpovednim rokom 90 dni.



Kolodvorska ulica 3a
6215 Divača

1.6. Drugi pogoji javnega razpisa

Na Javnem razpisu lahko sodelujejo samostojni podjetniki in pravne osebe, ki imajo svoj sedež v Republiki Sloveniji ali v drugih državah, članicah EU (t.j. izven Republike Slovenije).

Samostojni podjetniki in pravne osebe, ki imajo svoj sedež v tujini in katere ne morejo pridobiti listin, katere Javni razpis zahteva od samostojnih podjetnikov in pravnih oseb, 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 samostojnih podjetnikov in pravnih oseb, ki imajo svoj sedež v Republiki Sloveniji.

Zainteresirani ponudniki lahko za dodatna pojasnila v zvezi z Javnim razpisom pošljejo vprašanja na Anu Kahuna, višja svetovalka, elektronski naslov anu.kahuna@divaca.si, telefonska številka: 05 7310 942 do najkasneje (vključno) tretjega dne pred dnevom poteka roka za oddajo ponudb. Na vprašanja, ki bi prispela po izteku tega roka, najemodajalec ni dolžan odgovoriti. Odgovore na posredovana pisna vprašanja na elektronski naslov anu.kahuna@divaca.si bo Občina Divača objavila na spletni strani: <http://www.divaca.si/> in bodo takoj po objavi postali zavezujoči sestavni del Javnega razpisa. Na vprašanja, ki bodo postavljena po telefonu Občina Divača ne bo pisno odgovarjala.

Občina Divača si pridržuje pravico, da, ne glede na ostala določila javnega razpisa, brez katerih koli posledic zase in/ali za kogarkoli v okviru katerega pooblastil nastopajo:

- ne izbere nobenega od ponudnikov in kadarkoli lahko ustavi postopek oddaje nepremičnine in sklenitev pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov (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.

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

Razpis vodi komisija imenovana s strani županje Občine Divača, Alenke Štrucl Dovgan. Komisija ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo vsebovala ponujene najemnine in ponujenih vlaganj v poslovni prostor.

2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA

2.1. Dejavnost

V poslovnem prostoru se bodo opravljale dejavnosti, ki so opredeljene v razpisu.

Dejavnost, ki se bo izvajala v najetem prostoru ne sme povzročati prekomernega hrupa, ki bi bil škodljiv za okolico.



Kolodvorska ulica 3a
6215 Divača

2.2. 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.

2.3. Najemnina

Izključna mesečna najemnina znaša **neto 487 evrov** za mesec **julij 2025**.

Najemnina, katero bo dolžan plačevati najemnik najemodajalcu iz naslova nepremičnine, je določena v neto znesku in jo je dolžan najemnik plačevati najemodajalcu mesečno, za vsak tekoči mesec veljavnosti najemne pogodbe. Poleg (dodatno) neto določene najemnine, bo dolžan najemnik plačevati najemodajalcu tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve, katere se v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi eventualno obračunavajo in plačujejo glede na višino najemnine določene v neto znesku.

Najemnina določena v najemni pogodbi se bo letno usklajevala s povprečnim indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga ugotavlja Statistični urad RS, brez sklepanja dodatkov k najemni pogodbi s sklepom županje.

Izbranemu ponudniku se bo varščina poračunala z varščino za najem lokala.

2.4. Uporaba in vzdrževanje

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja. Vse stroške vzdrževanja plača (trpi) izključno najemnik.

2.5. Stroški obratovanja

Najemnik je dolžan plačevati vse stroške kakorkoli povezane z uporabo in obratovanjem poslovnega prostora, vključno s stroškom nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

2.6. Zavarovanje za primer škode

Prostor, ki je predmet najema je zavarovan. Za zavarovanje prostora skrbi najemodajalec.

2.7. Podnajem in spremembe

Najemnik **ne sme** oddati poslovnega prostora (v celoti ali delno) v podnajem drugemu najemniku.

3. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE

3.1. Jezik

Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem jeziku.



O B Č I N A
DIVAČA

Kolodvorska ulica 3a
6215 Divača

3.2. Veljavni predpisi

Pri oddaji stvarnega premoženja, ki je predmet Javnega razpisa v najem, se bodo uporabljala določila: Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18, 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in lokalnih samoupravnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), , Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov in drugih nepremičnin Občine Divača v najem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/2021), Cenika o oddajanju v najem nepremičnega premoženja v Občini Divača (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/2021) in sklepa županje Občine Divača Alenke Štrudel Dovgan, Kolodvorska ulica 3a, 6215 Divača, z dne 26.05.2025, Občina Divača objavlja.

3.3. Ogled poslovnega prostora

Za ogled prostora, ki je predmet oddaje, se lahko zainteresirani potencialni ponudniki dogovorijo po telefonu na št.: 05 7310 942, Anu Kahuna, višja svetovalka. Ogled poslovnih prostorov bo po predhodnem dogovoru.

3.4. 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.

Ponudnik mora vplačati varščino za resnost ponudbe v višini 1 izklicne mesečne najemnine na naslov: Občina Divača, št. TRR. SI56 0121 9010 0006 052, odprt pri UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA JAVNA PLAČILA - OBMOČNA ENOTA UJP KOPER, PRISTANIŠKA ULICA 10, KOPER, na sklic: SI00 2025-01 s pripisom »vplačilo varščine KOTLARJEVA HIŠA«. Izbranemu ponudniku se bo varščina poračunala z varščino za najem lokala, neuspehim ponudnikom pa bo vrnjena v 15 dneh po sklenjeni pogodbi z najemnikom.

Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v roku 15 dni od prejema obvestila, da je sprejeta njegova ponudba, mu lahko Občina Divača podaljša rok za sklenitev najemne pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše najemne pogodbe niti v podaljšanem roku, se zadrži njegova varščina in se ponudi sklenitev pogodbe v roku 15 dni naslednjemu najugodnejšemu ponudniku, kolikor v tem času ne preteče rok vezanosti ponudnika na dano ponudbo.

V primeru, da izbrani najemnik odstopi od najema ali v določenem roku ne podpiše najemne pogodbe, se varščina ne vrača.

Ponudbe morajo biti veljavne 90 dni od dneva javnega odpiranja ponudb. Ponudnik sme oddano ponudbo spremeniti in/ali dopolniti ali umakniti do poteka roka za oddajo ponudb. Imenovana Komisija ne bo upoštevala nobenih sprememb in/ali dopolnitev ali umika prejetih ponudb izvedenih po poteku roka za oddajo ponudb.

Pravočasno prispele ponudbe bo imenovana Komisija pregledala in ocenila v skladu z Javnim razpisom.

V primeru, če bi Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba ne vsebuje ponujene najemnine, Komisija te ponudbe v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala. V primeru pa, če bi Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba vsebuje ponujeno najemnino v skladu z Javnim razpisom, vendar pa je bila ponudba, glede na Javni razpis, kljub temu nepopolna, bo Komisija pozvala ponudnika na dopolnitev



O B Č I N A
DIVAČA

Kolodvorska ulica 3a
6215 Divača

ponudbe. Če pozvani ponudnik svoje ponudbe v določenem roku ne bi dopolnil, Komisija te ponudbe v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala.

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:

- Dokumentacija in listine v skladu z Javnim razpisom (ponudba in zahtevana dokazila v skladu z Javnim razpisom).
- Ponudba (obrazec je priloga Javnega razpisa in mora biti izpolnjen, kot določa Javni razpis)
- Podatki o ponudniku:
 - ime in priimek oziroma firma,
 - naslov stalnega bivališča oziroma sedež ponudnika,
 - številka transakcijskega računa,
 - matična in davčna številka,
 - EMŠO, če gre za fizično osebo ter
 - kopijo osebne izkaznice kot dokazilo o državljanstvu.
- Ponujena mesečna višina najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine v tem javnem pozivu.
- Potrdilo o plačilu varščine.
- Pooblastilo, overjeno pri notarju, v primeru, da se ponudba poda po pooblaščenju.
- Registracijo podjetja ali redni izpis iz sodnega registra za dejavnost (katere predmet je razpis), oziroma prigrisatveni list (za s.p.), ki ni starejša od 30 dni od roka odpiranja ponudb, iz katere izhaja, da je ponudnik registriran za opravljanje gostinske dejavnosti.
- Potrdilo o solventnosti na transakcijskem računu za pravne osebe, ki ni starejše od 30 dni od roka za odpiranje ponudb.
- Potrdilo, da proti ponudniku ni uveden postopek prisilne poravnave, stečajni ali likvidacijski postopek (podjetja predložijo potrdila pristojnega okrožnega sodišča, gospodarski oddelek, sodni register)- dokument ne sme biti starejši od 30 dni od roka za odpiranje ponudb.
- Potrdilo, da ima ponudnik poravnane davke, prispevke in druge obvezne dajatve, določene z zakonom, ki ga izda pristojni organ in ni starejše od 30 dni od roka za odpiranje ponudb.
- Pisna izjava ponudnika, da ponudba velja še 90 dni od dneva javnega odpiranja ponudb in izjava o sprejemanju pogojev iz razpisa.
- Ponudnik naj v ponudbi opiše kratko vizijo ureditve lokala in dogajanja v njem.
- Soglasje glede najemne pogodbe (predlog najemne pogodbe mora biti na zadnji strani parafiran, s čimer ponudnik potrjuje, da soglaša s predlagano vsebino najemne pogodbe).

Ponudba je popolna, če vsebuje vse navedene elemente. Ponudniki morajo izpolniti vse pogoje določene v javnem razpisu in razpisni dokumentaciji. Obravnava se samo ponudbe, ki so popolne in pravočasne. Po prejemu ponudb se s ponudniki lahko izvedejo dodatna pogajanja, morajo pa se izvesti v primeru, kadar je podanih več enakopravnih ponudb.



Kolodvorska ulica 3a
6215 Divača

Vsak izbrani najemnik si mora pred začetkom obratovanja zagotoviti vsa potrebna dovoljenja za zakonito obratovanje.

5. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB

5.1 Oddaja ponudb

PO POŠTI:

Ponudniki so dolžni predložiti ponudbe z razpisno dokumentacijo (vključno s potrdilom o plačani varščini za resnost ponudbe), v zaprti ovojnici z oznako: **»NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM poslovnega prostora KOTLARJEVA HIŠA«**, na naslov Občina Divača, Kolodvorska ulica 3a, 6215 Divača najpozneje **do torka, 10. 6. 2025, do 12. ure.**

Na ovojnici mora biti naveden naziv in naslov ponudnika.

PO ELEKTRONSKI POŠTI na naslov z navedeno ZADEVO: **PONUDBA ZA NAJEM poslovnega prostora KOTLARJEVA HIŠA** na:

obcina@divaca.si

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

5.2 Odpiranje ponudb

Odpiranje ponudb bo javno in bo potekalo v torek, 10.6.2025 ob 15.00 uri v prostorih Občina Divača, Kolodvorska ulica 3a, 6215 Divača. Prispele prijave bo obravnavala Komisija, imenovana s strani županje Občine Divača, Alenke Štrucl Dovgan.

6. MERILA ZA IZBIRO NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

6.1 Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

Merila za izbor najugodnejšega ponudnika so:

1. Višina ponujene najemnine:

- najemnina je višja od izhodiščne: za vsakih 10 EUR = 1 točka
- najemnina je enaka izhodiščni = 0 točk

2. Ocena vizije ureditve lokala in dogajanja v njem

- ocena komisije do 3 točke

Komisija bo vse ponudbe, ki bodo izpolnjevale razpisne pogoje, ocenila in razvrstila ob upoštevanju postavljenih meril za izbiro najugodnejšega ponudnika.



Kolodvorska ulica 3a
6215 Divača

Za najugodnejšega ponudnika bo izbran ponudnik, ki bo izpolnil vse razpisne pogoje in bo dosegel najvišje število točk. V primeru, če bi dva ali več ponudnikov dosegla enako število točk, bo komisija z njima oz. z njimi izvedel neposredna pogajanja in bo po teh izvedenih neposrednih pogajanjih za najugodnejšega ponudnika izbral tistega, ki bo ponudil končno najvišjo neto mesečno najemnino.

6.2 Izbira najugodnejšega ponudnika

Županja Občine Divača, Alenka Štrucl Dovgan bo po izbiri izdala sklep o izboru najemnika. Ponudniki bodo s sklepom o izbiri obveščeni najkasneje v roku 15 dni po poteku roka za oddajo ponudbe.

Z izbranim ponudnikom bo sklenjena najemna pogodba takoj, ko bo potekel rok za pritožbe.

Če izbrani ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku, bo Občina Divača sklenila pogodbo z naslednjim najugodnejšim ponudnikom. Najemna pogodba bo sklenjena za nedoločen čas z odpovednim rokom 30 dni.

Županja Občine Divača

Alenka Štrucl Dovgan



Kolodvorska ulica 3a
6215 Divača

V skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora lokala »KOTLARJEVA HIŠA« na naslovu Senožeče 34, 6224 Senožeče v najem, z javnim zbiranjem ponudb, ki je bil objavljen dne 26.5.2025 in na spletni strani Občine Divača www.divaca.si ter oglasni deski Občine Divača (v nadaljevanju: Javni razpis), dajemo Občini Divača naslednjo

PONUDBO

ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA LOKALA »KOTLARJEVA HIŠA« NA NASLOVU Senožeče 34, 6224 SENOŽEČE

1. PODATKI OPONUDBNIKU

Ime ponudnika	
Naslov ponudnika	
Poštna številka in pošta	
Matična številka	
ID za DDV oz. Davčna številka	
Št. transakcijskega računa	
Banka	
Telefon	
Telefaks	
Mobilni telefon	
Naslov elektronske pošte	
Pooblaščen oseb za podpis najemne pogodbe v prilogi – zakoniti zastopniki ponudnika	
Funkcija osebe pooblaščen za podpis najemne pogodbe v prilogi	



O B Č I N A
DIVAČA

Kolodvorska ulica 3a
6215 Divača

Kontaktna oseba za razlago ponudbe (GSM oz telefon)	
--	--



Kolodvorska ulica 3a
6215 Divača

2. MESEČNA NETO NAJEMNINA, INVESTICIJSKA VLAGANJA

2.1. 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), ponujamo bruto mesečno najemnino (kot jo opredeljuje Javni razpis) v višini:

_____ EUR, z besedo _____, ki se bo po začetku veljavnosti najemne pogodbe usklajevala v skladu z določili najemne pogodbe.

(merilo: najemnina je višja od izhodiščne – vsakih 10 EUR = 1 točka; najemnina je enaka izhodiščni = 0 točk)

2.2. Vizija ureditve lokala

Vizija namena, programa, ureditve lokala in dogajanja v njem je v prilogi. *(merilo: do 3 točk)*

2.3. Veljavnost ponudbe

Predmetna ponudba velja 90 dni po poteku roka za oddajo ponudbe v skladu z Javnim razpisom.

2.4. 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 in žigosan na zadnji strani.

V/na _____, dne _____

Ime in priimek: _____

(žig)

Podpis: _____

PREDLOG NAJEMNE POGODBE

Občina Divača, Kolodvorska ulica 3a, 6215 Divača, ki jo zastopa županja, Alenka Štrucl Dovgan, matična številka: 5882974000, davčna številka: SI48502502 (v nadaljevanju: najemodajalec)

in

_____, matična številka _____, ki ga
zastopa direktor _____, davčna številka: _____
transakcijski račun _____, (v nadaljevanju: najemnik)

sklepata na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE), Uredbe o stvarnem premoženju države in lokalnih samoupravnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov in drugih nepremičnin Občine Divača v najem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/2021) in Cenika o oddajanju v najem nepremičnega premoženja v Občini Divača (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/2021) ter v skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora v najem z javnim zbiranjem ponudb z dne 26.5.2025 in ponudbe najemnika z dne _____ ter Obvestila o odločitvi za oddajo nepremičnine županje Občine Divača Alenke Štrucl Dovgan z dne _____

POGODBO

o najemu poslovnega prostora (v nadaljevanju: Pogodba)

UVOD

Javni razpis

Na Javnem razpisu za oddajo nepremičnine-poslovnega prostora »Kotlarjeva hiša« v najem z javnim zbiranjem ponudb (v nadaljevanju: Javni razpis), je bil najemnik izbran za najugodnejšega ponudnika za pridobitev v najem naslednje nepremičnine :

– poslovni prostor KOTLARJEVA HIŠA, Senožee 34, 6224 Senožee, v skupni izmeri 108,23 m².

PREDMET

Izročitev nepremičnine v najem

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.

Šteje se, da je najemodajalec izročil najemniku poslovni prostor v najem, ko bosta pogodbeni stranki podpisali zapisnik o izročitvi in prevzemu poslovnega prostora v najem (v nadaljevanju: primopredajni zapisnik), ki s podpisom postane Priloga te pogodbe.

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

Najemnik sme v poslovnem prostoru opravljati gostinsko dejavnost.

Dovoljenja in soglasja

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

Obratovanje

Dejavnost v poslovnem prostoru v skladu s to pogodbo je dolžan najemnik opravljati v celotnem obdobju veljavnosti te pogodbe. V izogib dvomu sta pogodbeni stranki s tem v zvezi sporazumni, da mora v obdobju izvajanja obsežnejših vlaganj v poslovni prostor s strani najemodajalca (v okviru gradbenega ali funkcionalnega preurejanja oz. obnove, ...), najemnik začasno ustaviti izvajanje dejavnosti, vendar zgolj po predhodnem pisnem dogovoru z najemodajalcem in za obdobje, v katerem bi dober strokovnjak lahko izvedel ta vlaganja.

NAJEMNINA

Višina in plačilni pogoji

Najemnik je dolžan za vsak koledarski mesec veljavnosti (trajanja) te pogodbe, za najem – rabo poslovnega prostora, plačati najemodajalcu najemnino (v nadaljevanju: najemnina).

Najemnino je dolžan najemnik plačevati najemodajalcu v 15 dneh po izstavitvi računa najemodajalca na transakcijski račun Občine Divača št. TRR. SI56 0121 9010 0006 052, odprt pri UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA JAVNA PLAČILA - OBMOČNA ENOTA UJP KOPER, PRISTANIŠKA ULICA 10, KOPER. V primeru zamude s plačilom (dela) najemnine, je dolžan najemnik plačati najemodajalcu tudi zakonske zamudne obresti za celoten neplačani del najemnine, obračunane za celotno obdobje zamude v višini po obrestni meri določeni z veljavnimi predpisi.

Na dan podpisa te pogodbe in na dan začetka veljavnosti te pogodbe, najemnina znaša ____ EUR.

Najemnina je določena v neto znesku, kar pomeni, da je najemnik, poleg (dodatno) najemnine, dolžan plačevati najemodajalcu tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve (davek na dodano vrednost ...), kateri se v skladu z veljavnimi predpisi eventualno obračunavajo in plačujejo glede na višino najemnine (določene v neto znesku).

.

VZDRŽEVANJE IN UPORABA

Vzdrževanje

Najemnik je dolžan izvajati tekoča popravila in vzdrževanje poslovnega prostora ter opreme ter zamenjati opremo, ki se poškoduje zaradi zunanjih vplivov, ki so posledica nepravilne oziroma malomarne uporabe, s skrbnostjo dobrega gospodarja.

PREDLOG NAJEMNE POGODBE

Vse stroške tekočih popravil, vzdrževanja in zamenjavo opreme plača (trpi) izključno najemnik in v nobenem primeru ne bremenijo najemodajalca in jih najemodajalec tudi ni dolžan v nobenem primeru povrniti najemniku.

Uporaba

Najemnik je dolžan uporabljati poslovni prostor s skrbnostjo dobrega strokovnjaka in gospodarja.

STROŠKI UPORABE IN OBRATOVANJA

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.

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.

Najemnik je dolžan odpraviti vso morebitno nastalo škodo na poslovnem prostoru in opremi in jih vrniti 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 najemniku povrnila nastalo škodo, – morebitno razliko do vzpostavitve prejšnjega stanja, pa je dolžan plačati najemnik.

PODNAJEM, PREUREDTIVNE

Najemnik najetih prostorov ne sme oddati v podnajem.

VELJAVNOST POGODBE

Redna veljavnost

Predmetna pogodba bo veljala za nedoločen čas z odpovednim rokom 30 dni.

Predmetna pogodba začne veljati in s tem učinkovati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in s podpisom primopredajnega zapisnika.

Izredno prenehanje veljavnosti

Najemodajalec sme od te pogodbe odstopiti s pisno odstopno izjavo, poslano priporočeno po pošti na naslov najemnika, v naslednjih primerih:

- če najemnik dva meseca zapored v tekočem letu ne plača najemnine;
- če najemnik v roku treh mesecev od prejema opomina ne opravi del, potrebnih za tekoča popravila in vzdrževanje poslovnega prostora in opreme, ki jih je dolžan opraviti na svoje stroške ali poslovni prostor uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če najemnik brez predhodnega dovoljenja upravnega organa oz. brez predhodnih soglasij najemodajalca izvaja nedovoljene gradbene posege v poslovni prostor;
- če najemnik ne pridobi ali izgubi dovoljenje za obratovanje v poslovnem prostoru;
- če najemnik brez opravičenih razlogov preneha uporabljati poslovni prostor za več kot dva meseca ali ga uporablja občasno;
- če ima najemnik neustrezen program opravljanja dejavnosti ali ureditev poslovnega prostora in v ta namen ne pride do sporazuma;

PREDLOG NAJEMNE POGODBE

- če najemnik brez soglasja najemodajalca odda drugemu v podnajem celoten ali del prostora;
- če najemnik ne pridobi predhodnih soglasij, navedenih v tej pogodbi;
- če najemnik kljub opominu ne poravnava stroškov upravljanja, obratovalnih ali drugih stroškov ali ne odpravi pomanjkljivosti ugotovljenih s strani inšpekcijskih služb;
- če najemnik prekrši katerokoli določilo te pogodbe in te kršitve ni mogoče odpraviti v 90 dneh od dneva prejema pisnega poziva najemodajalca na odpravo te kršitve.

V primeru, da najemodajalec odstopi od te pogodbe v skladu z določili prejšnje točke, pogodba preneha veljati tri mesece po dnevu, ko najemnik prejme pisno izjavo o odstopu. Šteje se, da je pogodba prenehala zaradi kršitve najemnih obveznosti s strani najemnika.

Najemodajalec ima zaradi tega pravico uveljavljati vse odškodninske zahtevke, ki izhajajo iz povzročene škode, skladno z veljavno zakonodajo. Najemniku v tem primeru ne pripada nikakršno nadomestilo, prav tako nima pravice do povračila vlaganj, tudi če so ta trajno povečala vrednost nepremičnine.

Pravice Najemodajalca po prenehanju veljavnosti Pogodbe

V roku 30 dni po prenehanju veljavnosti te pogodbe je dolžan najemnik vrniti (izročiti) poslovni prostor v posest najemodajalca, 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.

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

V primeru če najemnik ne bi podpisal z najemodajalcem Zapisnika o vrnitvi poslovnega prostora ali najemodajalcu ne bi izročil (vrnil) vseh ključev, sme najemodajalec trideseti dan po prenehanju veljavnosti te pogodbe prevzeti prostor v svojo posest tako, da sam sestavi Zapisnik o vrnitvi nepremičnin, katerega namesto najemnika podpišejo tri zapisniške priče in da sam zamenja najemnikove ključavnice na poslovnem prostoru. S tem se šteje, da je prostor prevzel nazaj v svojo posest. Vse stvari, katere bi ob takšnem prevzemu v posest našel v prostoru najemodajalec in ki ne bi bile last najemodajalca, je dolžan najemodajalec hraniti še 1 mesec od dneva takšnega prevzema v posest, nakar (če jih ne bi prej prevzel v posest najemnik) jih sme najemodajalec oddati v hrambo komurkoli tretjemu po lastni izbiri, če je najemnik pripravljen temu tretjemu vnaprej plačati stroške te hrambe. Če pa najemnik ne bi bil pripravljen vnaprej plačati stroškov te hrambe izbranemu tretjemu, niti prevzeti stvari v svojo posest, pa sme najemodajalec te stvari uničiti. Tveganje uničenja in poslabšanja teh stvari, tako v času, ko bi jih imel v posesti najemodajalec in v času njih hrambe s strani tretjega, vseskozi trpi izključno najemnik.

Najemnik se v zvezi s prevzemom prostora v posest v smislu po prejšnji točki te pogodbe, odpoveduje vsem svojim zahtevkom zoper najemodajalca kakorkoli v zvezi s tem prevzemom prostora v posest, vključno zahtevkom zaradi motenja posesti in/ali zaradi poškodovanja njegovih (najemnikovih) stvari.

Pravice najemnika do odpovedi pogodbe

Najemnik lahko kadarkoli, brez navedbe razloga, odpove najemno pogodbo s trimesečnim odpovednim rokom.

Prenos pogodbe, oz. posameznih pravic oz. obveznosti

Najemnik ne sme svojih pravic ali del pravic v zvezi s to pogodbo prenesti na tretjo osebo.

Veljavno pravo in sodna pristojnost

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

PREDLOG NAJEMNE POGODBE

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.

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

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.

Sestavljaavec pogodbe in razlaga

Šteje se, da sta to pogodbo oz. nje besedilo pripravili in predlagali obe pogodbeni stranki skupno, sporazumno in dogovorno in se tako šteje, da sta obe pogodbeni stranki sestavljavki te pogodbe oz. nje besedila.

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

Naslovi

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

Priloge

Priloge so sestavni del te pogodbe in veljajo kot neločljivi sestavni del te pogodbe.

Spremembe in dopolnitve

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

Pogodba je sestavljena v 4 (štirih) enakih izvodih, od katerih ima vsaka značaj izvirnika in od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po 2 (dva) izvoda.

Številka:

Datum:

NAJEMNIK

Direktor

NAJEMODAJALEC

Občina Divača

Županja

Alenka Štručl Dovgan