

JAVNI RAZPIS
za oddajo nepremičnin – poslovnega prostora v najem
v Občini Divača, z javnim zbiranjem ponudb

(v nadaljevanju: javni razpis)

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Številka: 478-0040/2012-4
Datum: 29.10.2012

VSEBINA

1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE
2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMNA
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

1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

1.1. Organizator Javnega razpisa

Občina Divača, Kolodvorska ulica 3a, 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/> ter v Uradnem listu RS, št. 80, z dne 26.10.2012.

Zainteresirani potencialni ponudniki lahko prevzamejo dokumentacijo v okviru predmetnega Javnega razpisa (v nadaljevanju: **razpisna dokumentacija**) na spletni strani Občine Divača www.divaca.si ali v vsak dan v sprejemni pisarni Občine Divača, Kolodvorska ulica 3a, 6215 Divača. Pridobitev razpisane dokumentacije je brezplačna

1.2. Pogoji za sodelovanje na javnem razpisu

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na Javnem razpisu, more 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 za poslovne prostore (v nadaljevanju: 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, kot to določa javni razpis.

1.3. Predmet najema

Predmet najema je naslednji poslovni prostor:

Kraška cesta 67, Divača, stavba št. 54, posamezni del št. 6 (del stare knjižnice), prostor v izmeri 45,67 m² poslovne površine. Prostor, ki je predmet tega razpisa sestavljajo trije prostori mer: 33,56m² + 5,86m² + 6,25m², ki skupaj tvorijo zaokroženo celoto in souporaba WC-ja. Prostor se nahaja v pritličju stavbe na parceli št. 1014/6 k.o. Divača, oddajamo z namembnostjo: prostori namenjeni profitni dejavnosti (trgovine, frizerski salon, lokali vseh vrst in ostalo, fitnesi in ostalo) in društvene neprofitne dejavnosti. Izklicna mesečna najemnina znaša 177,43 € (za profitne dejavnosti), za mesec oktober 2012; oz. 23,66 € (za dejavnost neprofitnih društev), za mesec oktober 2012.

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 določen čas, in sicer za največ dobo 5-tih let od sklenitve pogodbe z možnostjo podaljšanja.

1.6. Drugi pogoji javnega razpisa

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

Društva, samostojni podjetniki in pravne osebe, ki imajo svoj sedež v tujini in katere ne morejo pridobiti listin, katere Javni razpis zahteva od društev, 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 društev, samostojnih podjetnikov in pravnih oseb, 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: obcina@divaca.si, s pripisom »najem poslovnega prostora« 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. Odgovore na posredovana vprašanja bo Občina objavila na spletni strani: <http://www.divaca.si/> in bodo takoj po objavi postali zavezujoči sestavni del Javnega razpisa.

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 vlaga 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.

Komisija ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, katere ne bodo vsebovala ponujene najemnine, ponujenih vlaganj v poslovni prostor, ki ga je potrebno usposobiti pred pričetkom obratovanja, ponujenega programa in tistih ponudb, ki bi bile alternativne ali variantne ali pogojne ali kakorkoli drugače nedoločene.

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.

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

Izklicna mesečna najemnina znaša neto 177,43 € (za profitno dejavnost), za mesec oktober 2012; oz. neto 23,66 € (za dejavnost neprofitnih društev), za mesec oktober 2012.

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.

Vplačana varščina kot garancija za resnost ponudbe se izbranemu najemniku poračuna z najemnino.

2.4. Vlaganja

Prostor, ki je predmet tega razpisa bo oddan v najem v stanju v kakršnem je.

Prostor je neopremljen, v njem ni vode in ogrevanja. V prostoru je električna napeljava, ki je potrebna delne sanacije. Okna so dotrajana, vendar še vedno uporabna. V neposredni bližini prostora se nahajajo skupni toaletni prostori, ki so potrebni celovite obnove. Vhod v prostor je iz smeti parkirišča pred Knjižnico v Divači. Z najemom poslovnega prostora se najemniku dovoli brezplačna souporaba dveh (2) parkirnih mest pred stavbo.

Morebitna vlaganja v prostor, ki je potreben prenove, bo najemodajalec urejal s pogodbo oz. aneksom k najemni pogodbi in sicer za vlaganja, ki povečujejo gradbeno vrednost poslovnega prostora.

Najemnik je dolžan izvajati vsa morebitna vlaganja v poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja.

V poslovnem načrtu rabe poslovnega prostora je dolžan najemnik določiti tudi višino (znesek) morebitnih vlaganj v poslovni prostor.

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

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

2.5. Uporaba in vzdrževanje

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

2.6. Stroški obratovanja

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

2.7. Zavarovanje za primer škode

Prostor, ki je predmet najema je zavarovan pri zavarovalnici Adriatic Slovenica s polico št. 10012080937 za čas od 01.02.2012 od 24:00 ure do 01.02.2018 do 24:00 ure, za primer požara, toče, strele in izlitja vode ter s polico št. 10012086101 za čas od 01.02.2012 od 24:00 do 01.02.2018 do 24:00 ure, za primer poškodbe stekla na vratih in oknih – površina 50m².

Za vse ostale zadeve prostor ni zavarovan in je najemnik dolžan sam poskrbeti za ustrezno zavarovanje. Zavarovalne police, ki jih sklepa najemnik, morajo biti vinkulirane v korist Občine.

2.8. Podnajem in spremembe

Najemnik ne sme oddati poslovni prostor (v celoti ali delno) v podnajem drugemu najemniku.

3. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDNE

3.1. Jezik

Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem jeziku.

3.2. Veljavni predpisi

Pri oddaji stvarnega premoženja, ki je predmet Javnega razpisa v najem, se bodo uporabljala določila: Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07), Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, 94/07 in 100/09), Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 38/01 in spremembe), Pravilnikom o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradni list RS, št. 50/10, sklep OS št. 032-0020/2011-11 z dne 18.10.2011) in ostalih veljavnih predpisov Republike Slovenije.

3.3. Ogléd poslovnega prostora

Za ogled prostora, ki je predmet oddaje, se lahko zainteresirani potencialni ponudniki dogovorijo po telefonu št. 05/7310-938 – Nataša Macarol. Ogléd 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. Priloge, ki so sestavni del ponudbe, so navedene v točki III. Javnega razpisa.

Ponudnik mora vplačati varščino za resnost ponudbe v višini 2 izklicnih mesečnih najemnin na naslov: Občina Divača TRR. 01219-0100006052, s pripisom »vplačilo varščine« in nepremičnino na katero se varščina nanaša.

Izbranemu ponudniku se bo varščina poračunala z najemnino, ostalim pa bo (brezobrestno) 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 Občine Divača.

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

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

V primeru, če bi Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba ne vsebuje ponujene najemnine in/ali ponujenih vlaganj in/ali ponujenega programa v skladu z Javnim razpisom, Komisija te ponudbe v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala. V primeru pa, če bi Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba vsebuje ponujeno najemnino in ponujena vlaganja v skladu z Javnim razpisom, vendar pa ni bila ponudba, glede na Javni razpis, kljub temu nepopolna, bo Komisija pozvala ponudnika na dopolnitev 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).
- Soglasje glede najemne pogodbe (predlog najemne pogodbe mora biti na zadnji strani parafiran, s čimer ponudnik potrjuje, da soglaša s predlagano vsebino najemne pogodbe).
- Dokazila o pravnem statusu ponudnika (za pravne osebe: izpisek iz sodnega registra v katerem je ponudnik vpisan, ki ni starejši od 1 meseca glede na dan oddaje ponudbe, za samostojne podjetnike: izpisek iz uradne evidence v katerem je ponudnik vpisan, ki ni starejši od 1 meseca glede na datum oddaje ponudbe, za društva: registracija društva).
- Dokazilo o finančni sposobnosti: za pravne osebe: BON 1 (ali BON 1/P) s podatki in kazalniki za leto 2011; za samostojne podjetnike: BON 1/SP s podatki in kazalniki za leto 2011; za društva: bilanco stanja in izkaz poslovnega izida za leto 2011 in Potrdilo o neblokiranem računu v obdobju zadnjih treh mesecev od oddaje vloge na razpis. Pravne osebe in samostojni podjetniki, ki so v postopku registracije v tem primeru priložijo samo potrdilo o registraciji.
- Poslovni načrt rabe poslovnega prostora: vlaganja (višina, vrsta in terminski načrt izvedbe, po predhodnem ogledu prostora).
- Program izvedbe dejavnosti.
- Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe.

5. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB

5.1. Oddaja ponudb

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 v Divači, na naslov: Občina Divača, Kolodvorska ulica 3a, 6215 Divača, najpozneje v roku 15-tih dni od dneva objave tega razpisa v Uradnem listu RS. Na ovojnici mora biti naveden naziv in naslov ponudnika. Ponudbe lahko ponudniki v roku za oddajo ponudb oddajo po pošti ali osebno v sprejemno pisarno Občine Divača.

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

5.2 Odpiranje ponudb

Odpiranje ponudb ne bo javno. Prispele prijave bo obravnavala komisija za poslovne prostore, imenovana s sklepom župana št. 478-0048/2010-1 z dne 27.09.2012 in potrjena na občinskem svetu dne, 17.10.2012.

6. MERILA ZA IZBIRO NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

6.1. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

Merila za izbor najugodnejšega ponudnika so:

- Kvaliteta in zanimivost programa,
- Ponujena višina investicijskih vlaganj v poslovni prostor- t.j. vlaganj, ki trajno povečujejo vrednost nepremičnine,
- Ponujena bruto mesečna najemnina.

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

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 izvedla neposredna pogajanja in bo po teh izvedenih neposrednih pogajanjih za najugodnejšega ponudnika izbrala tistega, ki bo ponudil končno najvišjo bruto mesečno najemnino.

6.2. Izbira najugodnejšega ponudnika

Pristojni organ, po prejemu zapisnika komisije, izda sklep o izboru najemnika. Ponudniki bodo s sklepom o izbiri obveščeni najkasneje v roku treh tednov 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 sklenila pogodbo z naslednjim najugodnejšim ponudnikom. Najemna pogodba bo sklenjena za določen čas in sicer za čas 5 let.

V skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora na naslovu Kraška cesta 67, 6215 Divača v najem, z javnim zbiranjem ponudb, ki je bil objavljen na spletni strani www.divaca.si, dne, 29.10.2012 (v nadaljevanju: **Javni razpis**), dajemo Občini Divača naslednjo

PONUDBO

ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA NA NASLOVU KRAŠKA CESTA 67 V DIVAČI

1. PODATKI O PONUDNIKU

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	
Kontaktna oseba za razlago ponudbe (GSM oz telefon)	

Prenova SANITARIJ	
-------------------	--

(merilo: 1 točka na 1000 EUR)

2.4. Lastna vlaganja brez kompenzacije

Predmet vlaganja	Višina vlaganja

(merilo: vsakih 200 EUR =1 točka)

Izjavljam, da sem investicijska vlaganja iz točke 2.4. pripravljen financirati sam, brez kompenzacije z najemnino oziroma, da od najemodajalca ne bom zahteval povračilo vloženih sredstev za namene iz tabele točke 2.4.

2.5. Veljavnost ponudbe

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

2.6. 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.

_____, dne _____ Ime in priimek: _____

(žig)

Podpis: _____

PREDLOG NAJEMNE POGODBE

OBČINA DIVAČA, Kolodvorska ulica 3a, 6215 Divača,
ki jo zastopa župan Drago Božac,
matična številka: 5882974,
davčna številka: ID za DDV SI48502502
(v nadaljevanju: **najemodajalec**)

in

ki ga zastopa _____

matična številka: _____

davčna številka: _____

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

sklepa na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07), Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, 94/07 in 100/09), Obligacijskim zakonikom (Uradni list RS, št. 38/01 in spremembe), Pravilnikom o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradni list RS, št. 50/10, sklep OS št. 032-0020/2011-11 z dne 18.10.2011) ter v skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora v najem z javnim zbiranjem ponudb z dne _____ in ponudbe najemnika z dne _____ ter sklepa župana z dne, _____ naslednjo

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

Predmet najema

1. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni:

- Da je bil na Javnem razpisu za oddajo nepremičnine- poslovnega prostora v Divači, na naslovu Kraška cesta 67 v najem, z javnim zbiranjem ponudb (v nadaljevanju: **javni razpis**) najemnik izbran za najugodnejšega ponudnika za pridobitev v najem naslednjo nepremičnino:
- (del stare knjižnice), prostor v izmeri 45,67 m² poslovne površine. Prostor, ki v naravi sestavljajo trije prostori mer: 33,56m² + 5,86m² + 6,25m², ki skupaj tvorijo zaokroženo celoto in souporaba WC-ja.

2. člen

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 skladu in pod pogoji, kot določa ta pogodbe

Šteje se, da bo 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**). Primopredajni zapisnik postane priloga te pogodbe.

3. Člen

Najemnik sme v poslovnem prostoru opravljati razpisano dejavnost. Najemnik ne sme oddati poslovni prostor (v celoti ali delno) v podnajem drugemu najemniku.

4. Člen

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.

5. člen

Dejavnost v poslovnem prostoru s to pogodbo je dolžan najemnik opravljati nepretrgano, v celotnem obdobju veljavnosti te pogodbe. Pogodbeni stranki pa sta sporazumni, da v obdobju izvajanja obsežnejših vlaganj v poslovni prostor (v okviru gradbenega preurejanja oz. obnove) sme najemnik začasno ustaviti izvajanje dejavnosti, s tem da o tem predhodno pisno obvesti najemodajalca.

Najemnina in varščina

6. Člen

Najemnik je dolžan za vsak koledarski mesec veljavnosti te pogodbe, za najem poslovnega prostora plačati najemodajalcu najemnino.

Najemnino je dolžan najemnik plačevati najemodajalcu do 20. dne v vsakem tekočem koledarskem mesecu te pogodbe, za ta tekoči koledarski mesec in sicer v skladu z izstavljenim računom najemodajalca na podračun Občine Divača. Prvo najemnino bo dolžan najemnik plačati najemodajalcu prvi koledarski mesec po tistem koledarskem mesecu, v katerem bo začela ta pogodba veljati. V primeru zamude s plačilom najemnine, je dolžan najemnik plačati najemodajalcu tudi zakonske zamudne obresti za celoten neplačan 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 znaša najemnina _____ EUR.

7. člen

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

Višina točke za izračun najemnine se letno usklajuje s povprečnim indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga ugotavlja Statistični urad RS.

8. Člen

Vplačana varščina, kot garancija za resnost ponudbe se ob prenehanju najemnega razmerja najemniku poračuna (nerevalorizirana) z zadnjimi odprtimi mesečnimi najemnini. V primeru, da so vse obveznosti iz naslova najemnine poravnane, se znesek vplačane varščine (nerevaloriziran) vrne.

Vlaganja, vzdrževanje in uporaba

9. Člen

Najemnik je dolžan s skrbnostjo dobrega gospodarja izvesti vsa morebitna vlaganja v poslovni prostor, na način, kot jih je prijavil v razpisni dokumentaciji.

Za izvedbo morebitnih vlaganj, ki bodo trajno povečala vrednost nepremičnine, ki ne bodo imela narave tekočega vzdrževanja, je dolžan najemnik predhodno pridobiti pisno soglasje najemodajalca.

V zvezi z izvajanjem vlaganj je dolžan najemnik spoštovati vsakokrat veljavne gradbene in druge predpise.

10. Člen

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

Vse stroške vzdrževanja plača (trpi) najemnik in v nobenem primeru ne bremenijo najemodajalca in jih najemodajalec tudi ni dolžan v nobenem primeru povrniti najemniku.

11. Člen

Najemnik je dolžan uporabljati poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja.

Stroški uporabe in obratovanja

12. Člen

Vse stroške uporabe in obratovanja poslovnega prostora je dolžan plačati 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 uporabe samega stavbnega prostora.

Zavarovanje za primer škode

13. Člen

Prostor, ki je predmet najema je zavarovan pri zavarovalnici Adriatic Slovenica s polico št. 10012080937 za čas od 01.02.2012 od 24:00 ure do 01.02.2018 do 24:00 ure, za primer požara, toče, strele in izlitja vode ter s polico št. 10012086101 za čas od 01.02.2012 od 24:00 do 01.02.2018 do 24:00 ure, za primer poškodbe stekla na vratih in oknih – površina 50m².

Za vse ostale zadeve prostor ni zavarovan in je najemnik dolžan sam poskrbeti za ustrezno zavarovanje. Zavarovalne police, ki jih sklepa najemnik, morajo biti vinkulirane v korist Občine.

14. Člen

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.

Veljavnost pogodbe

15. Člen

Predmetna pogodba bo veljala določen čas 5-tih let. Predmetna pogodba začne veljati in učinkovati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank in s podpisom primopredajnega zapisnika iz 2. Člena te pogodbe. Po poteku obdobja veljavnosti te pogodbe se lahko najemno razmerje podaljša po veljavnih predpisih.

Prenehanje veljavnosti pogodbe

16. Člen

Najemodajalec lahko odstopi od te pogodbe s pisno odstopno izjavo, poslano priporočeno na naslov najemnika v naslednjih primerih:

- Če najemnik prekrši katerokoli določilo te pogodbe in te kršitve ne odpravi v 90 dneh od dneva prejema pisnega poziva najemodajalca na odpravo te kršitve,

- 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.

17.Člen

V primeru odstopa najemodajalca od te pogodbe v skladu s prejšnjo točko te pogodbe, ta pogodba preneha veljati 4 mesece po dnevni, v katerem je najemnik prejel pisno odstopno izjavo najemodajalca po prejšnji točki te pogodbe in se šteje, da je ta pogodba prenehala zaradi kršitve te pogodbe s strani najemnika. Najemodajalec ima v posledici zoper najemnika vse zahtevke zaradi povrnitve povzročene škode in ostale v skladu z veljavnimi predpisi, sam pa najemniku ne dolguje ničesar iz nobenega naslova, vključno ne povrnitve morebitnih najemnikovih vlaganj v nepremičnine, ki so trajno povečale vrednost nepremičnine.

Pravice najemodajalca po prenehanju veljavnosti pogodbe

18.Člen

V roku 30 dni po prenehanju veljavnosti te pogodbe je dolžan najemnik vrniti poslovni prostor v posest najemodajalca v stanju v kakršnem ga je prejel, oziroma v izboljšanem stanju kot ga je prevzel, skladno z vlaganji najemnika. Najemnik je dolžan vrniti najemodajalcu prostor izpraznjen vseh svojih stvari.

19.člen

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 nepremičnine pogodbeni stranki ugotovita stanje poslovnega prostora na dan prenehanja veljavnosti te pogodbe.

20.Člen

V primeru, če najemnik ne bi podpisal z najemodajalcem zapisnika o vrnitvi poslovnega prostora ali najemodajalca 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 nepremičnine, 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 najemodajalec v prostoru in ne bi bile njegova last, je dolžan najemodajalec hraniti še 1 mesec od dneva takšnega prevzema, nato 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 stroške te hrambe izbranemu tretjemu, niti prevzet 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.

Obveščanje

21. Člen

Pogodbena stranka je dolžna nemudoma pisno obvestiti drugo pogodbeno stranko o katerikoli spremembi kateregakoli podatka na svoji strani, ki izhaja iz te pogodbe, drugače se v razmerju do druge pogodbene stranke šteje, kot da podatki niso spremenjeni in vse morebitne negativne posledice tega dejstva trpi pogodbeni stranka, ki ni izpolnila te svoje obveznosti obveščanja druge pogodbene stranke.

Veljavno pravo, sodna pristojnost in sklenitev pogodbe

22. Člen

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

23. Člen

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 te pogodbe.

24. Člen

Pogodbene stranki bosta katerikoli nesoglasje v zvezi s to pogodbo reševali sporazumno in izvensodno – če pa to ne bi bilo mogoče, je za sodno odločanje krajevno pristojno stvarno pristojno sodišče.

25. Člen

Šteje se, da sta to pogodbo oz. njeno besedilo pripravljali in predlagali obe pogodbeni stranki skupno, sporazumno in dogovorjeno.

26. Člen

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in je sestavljena v štirih (4) enakih izvodih od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva (2) izvoda.

Številka:

V _____, dne _____

NAJEMNIK

NAJEMODAJALEC