

JAVNI RAZPIS
za oddajo nepremičnin – poslovnega prostora v najem
»BAR VREME«, z javnim zbiranjem ponudb

(v nadaljevanju: javni razpis)

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Datum: 20.09.2013

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

Krajevna skupnost Vreme, Famlje 3, 6217 Vremski Britof, 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. 78, z dne 20.09.2013.

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, 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 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:

Lokal »BAR VREME« na naslovu Famlje 3, 6217 Vremski Britof, prostor v skupni izmeri 59,38 m² poslovne površine. Prostor, ki je predmet tega razpisa obsega pokrito zaprto teraso, prostor s točilnim pultom, pomožnim prostorom za osebje, WC in klet. Prostor se nahaja na parcelah št. 243/2, 243/4 in 245 – vse k.o. Famlje in se oddaja z namembnostjo: prostori namenjeni profitni dejavnosti (trgovine, frizerski salon, lokali vseh vrst in ostalo, fitnesi in ostalo). Izklicna mesečna najemnina znaša neto 165,85 €, za mesec september 2013.

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 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 elektronski naslov obcina@divaca.si ali pokličejo na GSM številko 041-826-922 Dušan Škrlj ali 031-817-676 Mirjam Frankovič Franetič 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 pisna vprašanja na elektronski naslov obcina@divaca.si bo Krajevna skupnost Vreme 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 Krajevna skupnost ne bo pisno odgovarjala.

Krajevna skupnost Vreme 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.

Svet KS Vreme ne bo upošteval ponudb tistih ponudnikov, katere 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.

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 165,85 €, za mesec september 2013.

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 opremljen s točilnim pultom, z vgrajenim hladilnikom, bojlerjem ter vso instalacijo. Lokal ima pridobljeno uporabno dovoljenje. Z najemom poslovnega prostora se najemniku dovoli brezplačna souporaba parkirnih mest ob športnem igrišču poleg prostora, ki je predmet tega razpisa.

Morebitna vlaganja v prostor, 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 ni zavarovan, najemnik je dolžan sam poskrbeti za ustrezno zavarovanje. Zavarovalne police, ki jih sklepa najemnik, morajo biti vinkulirane v korist KS Vreme.

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 in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSL) (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012), Uredbe o stvarnem premoženju države in lokalnih samoupravnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012 in 24/2013), Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradni list RS, št. 50/2010 in 93/2011) in Odloka o krajevnih skupnostih-Odlok o pristojnostih in nalogah KS v Občini Divača (Primorske novice, Uradne objave št. 9/1996, Uradni list RS, št. 77/2006 in 47/2010)

3.3. Oglad poslovnega prostora

Za ogled prostora, ki je predmet oddaje, se lahko zainteresirani potencialni ponudniki dogovorijo po telefonu št. 041-826-922 Dušan Škrli ali 031-817-676 Mirjam Frankovič Franetič. Oglad 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: KS Vreme, št. TRR. 01219-6450791313, odprt pri Banki Slovenije, s pripisom »vplačilo varščine« in nepremičnino na katero se varščina nanaša. Izbranemu ponudniku se bo varščina poračunala z najemnino, ostalim pa bo vrnjena v 30 dneh po opravljeni izbiri. V primeru, da izbrani najemnik odstopi od najema ali v določenem roku ne podpiše najemne pogodbe, varščina zapade v korist KS Vreme.

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. Svet KS Vreme ne bo upošteval nobenih sprememb in/ali dopolnitev ali umika prejetih ponudb izvedenih po poteku roka za oddajo ponudb.

Pravočasno prispelle ponudbe bo Svet KS Vreme pregledal in ocenil v skladu z Javnim razpisom.

V primeru, če bi Svet KS Vreme pri pregledu ponudb ugotovil, da ponudba ne vsebuje ponujene najemnine in/ali ponujenih vlaganj v skladu z Javnim razpisom, Svet KS Vreme te ponudbe v nadaljevanju postopka ne bo upošteval. V primeru pa, če bi Svet KS Vreme pri pregledu ponudb ugotovil, 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 Svet KS Vreme pozval ponudnika na dopolnitev ponudbe. Če pozvani ponudnik svoje ponudbe v določenem roku ne bi dopolnil, Svet KS Vreme te ponudbe v nadaljevanju postopka ne bo upošteval.

4. VSEBINA PONUDBE

Da se bo ponudba štela za popolno in jo bo Svet KS Vreme obravnaval, 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).
- Dokazilo o finančni sposobnosti: za pravne osebe: BON 1 (ali BON 1/P) s podatki in kazalniki za leto 2012; za samostojne podjetnike: BON 1/SP s podatki in kazalniki za leto 2012. Pravne osebe in samostojni podjetniki, ki so v postopku registracije v tem primeru priložijo samo potrdilo o registraciji.
- Poslovni načrt rabe poslovnega prostora: ponujena višini investicijskega vlaganja v poslovni prostor.
- 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 »BAR VREME« na naslov: Krajevne skupnosti Vreme, Famlje 3, 6217 Vremski Britof, 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, 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 18-ti dan po objavi tega razpisa v Uradnem listu RS. Odpiranje bo potekalo ob 19 uri v prostorih KS Vreme, Famlje 3, 6217 Vremski Britof. V primeru, da je 18-ti dan po objavi tega razpisa v Uradnem listu RS nedelja, bo odpiranje potekalo naslednji prvi delovni dan. Prispele prijave bo obravnaval Svet Krajevne skupnosti Vreme.

6. MERILA ZA IZBIRO NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

6.1. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

Merila za izbor najugodnejšega ponudnika so:

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

Svet KS Vreme bo vse ponudbe, ki bodo izpolnjevale razpisne pogoje, ocenil in razvrstil 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 Svet KS Vreme 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 bruto mesečno najemnino.

6.2. Izbira najugodnejšega ponudnika

Svet KS Vreme bo pripravil ustrežni zapisnik o izvoru in izdal 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 Svet KS Vreme sklenil pogodbo z naslednjim najugodnejšim ponudnikom. Najemna pogodba bo sklenjena za določen čas in sicer za čas 5 let.

KS Vreme

Dušan Škrlič

I.r.

V skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora lokala »BAR VREME« na naslovu Famlje 3, 6217 Vremski Britof v najem, z javnim zbiranjem ponudb, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 78 z dne 20.09.2013 in na spletni strani Občine Divača www.divaca.si (v nadaljevanju: **Javni razpis**), dajemo Krajevni skupnosti Vreme naslednjo

PONUDBO

ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA LOKALA »BAR VREME« NA NASLOVU FAMLJE 3, 6217 VREMSKI BRITOF

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)	

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. Investicijska vlaganja

Izjavljamo, da ponujamo investicijska vlaganja (kot jih opredeljuje Javni razpis) v poslovni prostor, ki je predmet najema in sicer:

Predmet prenove	Višina vlaganja

(merilo: 1 točka na 1000 EUR)

2.3. Veljavnost ponudbe

Predmetna ponudba velja 3 mesece 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.

_____, dne _____ Ime in priimek: _____

(žig)

Podpis: _____

PREDLOG NAJEMNE POGODBE

KRAJEVNA SKUPNOST VREME, Famlje 3, 6217 Vremski Britof, ki jo zastopa predsednik Sveta Škrlić Dušan, matična številka: 5032628, davčna številka: 11894261 (v nadaljevanju: **najemodajalec**)

in

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

sklepa na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSL) (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012), Uredbe o stvarnem premoženju države in lokalnih samoupravnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012 in 24/2013), Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradni list RS, št. 50/2010 in 93/2011) ter v skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora v najem z javnim zbiranjem ponudb z dne _____ in ponudbe najemnika z dne _____ ter Obvestila o odločitvi za oddajo nepremičnine predsednika sveta Krajevne skupnosti Vreme z dne _____

POGODBO

o najemu poslovnega prostora
(v nadaljevanju: Pogodba)

UVOD

Javni razpis

1. Na Javnem razpisu za oddajo nepremičnine-poslovnega prostora »Bar Vreme« 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 »Bar Vreme« Famlje 3, 6217 Vremski Britof, v skupni izmeri 59,38m².

PREDMET

Izročitev nepremičnine v najem

2. 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.
3. 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.

4. 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

5. Najemnik sme v poslovnem prostoru opravljati gostinsko dejavnost.

Dovoljenja in soglasja

6. 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

7. 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 v obdobju izvajanja obsežnejših vlaganj v poslovni prostor (v okviru gradbenega ali funkcionalnega preurejanja oz. obnove, ...), najemnik sme začasno ustaviti izvajanje dejavnosti, vendar zgolj po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca in za obdobje, v katerem bi dober strokovnjak lahko izvedel ta vlaganja.

NAJEMNINA

Višina in plačilni pogoji

8. Najemnik je dolžan za vsak koledarski mesec veljavnosti (trajanja) te pogodbe, za najem – rabo poslovnega prostora, plačati najemodajalcu najemnino (v nadaljevanju: najemnina).
9. Najemnino je dolžan najemnik plačevati najemodajalcu do 20. dne v vsakem tekočem koledarskem mesecu veljavnosti te pogodbe, za ta tekoči koledarski mesec in sicer v skladu z izstavljenim računom najemodajalca na transakcijski račun Krajevne skupnosti Vreme 01219-6450791313 odprt pri Banki Slovenije. 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.
10. Na dan podpisa te pogodbe in na dan začetka veljavnosti te pogodbe, najemnina znaša _____ EUR.
11. 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).

12. Višina najemnine se bo zviševala skladno z določbami iz 23. člena Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem, brez, da bi bilo potrebno sklepati dodatke k tej pogodbi.

VLAGANJA, VZDRŽEVANJE IN UPORABA

Vlaganja

13. Najemnik je dolžan s skrbnostjo dobrega strokovnjaka izvesti vsa vlaganja v poslovni prostor, kot jih določa Poslovni načrt, ki je sestavni del ponudbe najemnika.
14. 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.
15. V zvezi z izvajanjem vlaganj je dolžan najemnik spoštovati vsakokrat veljavne gradbene in druge predpise.
16. Vlaganja (v neto znesku, če je najemnik zavezanec za DDV) v poslovni prostor se praviloma poračunavajo z najemnino, in sicer tako, da se mesečna najemnina ne fakturira, temveč se pobota s terjatvijo najemnika iz naslova odobrenih vlaganj, do poplčila vloženi sredstev, kar se ugotovi v aneksu k pogodbi.

Vzdrževanje

17. 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.
18. 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

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

STROŠKI UPORABE IN OBRATOVANJA

20. 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 ter plačilom porabe vode za zalivanje balinarskega igrišča.

ZAVAROVANJA ZA PRIMER ŠKODE

21. Najemnik je dolžan na svoje stroške v celoti zavarovati poslovni prostor in opremo.
22. 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, PREUREDITVE

23. Najemnik najetih prostorov ne sme oddati v podnajem.
24. 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

25. Predmetna pogodba bo veljala določen čas (določeno obdobje) 5 let z možnostjo podaljšanja za enako dobo, šteto od prvega dneva v naslednjem koledarskem mesecu po koledarskem mesecu, v katerem bo ta pogodba začela veljati, dalje. Prvi dan po poteku obdobja veljavnosti te pogodbe, ta pogodba preneha veljati, z vsemi posledicami po tej pogodbi in veljavnih predpisih.
26. Predmetna pogodba začne veljati in s tem učinkovati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in s podpisom primopredajnega zapisnika.

Izredno prenehanje veljavnosti

27. Ne glede na določilo točke 26 te pogodbe, pa sme najemodajalec 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;
- 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 ugotovljene 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.

28. V primeru odstopa najemodajalca od te pogodbe v skladu s prejšnjo točko te pogodbe, ta pogodba preneha veljati 3 mesecev po dnevu, 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 povečala vrednost nepremičnin.

Pravice Najemodajalca po prenehanju veljavnosti Pogodbe

29. 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.
30. Najemnik je dolžan vrniti poslovni prostor v posest najemodajalca tako, da z najemodajalcem podpiše Zapisnik o vrnitvi poslovnega prostora in obenem najemodajalca izroči (vrne) tudi vse ključne. V Zapisniku o vrnitvi nepremičnin pogodbeni stranki ugotovita stanje poslovnega prostora na dan prenehanja veljavnosti te pogodbe.
31. 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 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.

32. 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

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

Prenos pogodbe, oz. posameznih pravic oz. obveznosti

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

Veljavno pravo in sodna pristojnost

35. 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.

36. 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.

37. 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

38. 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

39. Steje 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.

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

Naslovi

41. 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

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

Spremembe in dopolnitve

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

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

Številka:

Datum:

NAJEMNIK

direktor

NAJEMODAJALEC

KRAJEVNA SKUPNOST VREME

Predsednik KS Vreme

Dušan Škrlić