

JAVNO ZBIRANJE PONUDB
Za oddajo nepremičnine-poslovnega prostora v najem v Občini Piran,
Krajevna skupnost Nova vas, z javnim zbiranjem ponudb

(v nadaljevanju: **Javni razpis**)

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Piran, 09.09.2020

VSEBINA

- 1. Povabilo k oddaji ponudbe**
- 2. Splošni pogoji najema**
- 3. Navodila za izdelavo ponudbe**
- 4. Vsebina ponudbe**
- 5. Oddaja in odpiranje ponudb**
- 6. Merila za izbiro in izbira najugodnejšega ponudnika**
- 7. Opis nepremičnine**
- 8. Priloge:**
 - Ponudba**
 - Predlog najemne pogodbe**

1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

1. Organizator javnega razpisa

Krajevna skupnost Nova vas, Nova vas 50, 6333 Sečovlje, 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 www.piran.si od dne 09.09.2020.

Zainteresirani potencialni ponudniki lahko prevzamejo dokumentacijo v okviru predmetnega Javnega razpisa (v nadaljevanju: razpisna dokumentacija) na spletnih straneh Občine Piran www.piran.si vse do izteka roka za oddajo ponudb. Pridobitev razpisne dokumentacije je brezplačna.

2. Povabilo za sodelovanje na Javnem razpisu

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na Javnem razpisu, mora izpolnjevati vse pogoje za sodelovanje na Javnem razpisu, kot jih določa Javni razpis in predložiti ponudbo v vsebini in obliki, kot to določa Javni razpis in je priloga Javnega razpisa (v nadaljevanju: ponudba).

Komisija za izbiro najugodnejšega ponudnika po Javnem razpisu (v nadaljevanju: Komisija), ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo izpolnili vseh pogojev za sodelovanje na Javnem razpisu in/ali ne bodo predložili ponudbe v vsebini in obliki, kot to določa Javni razpis. Ponudnik, čigar ponudba je prispela pravočasno in vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb. Kasnejše dopolnitve ne bodo upoštevane.

3. Predmet najema (opis poslovnega prostora)

Predmet najema je naslednji poslovni prostor:

Poslovni prostor se nahaja v objektu z naslovom Nova vas 54, Nova vas, 6333 Sečovlje, z oznako ID 2634-2224/1-0. Poslovni prostor sestoji iz: prostor s šankom in kaminom, jedilnica, kuhinja, sanitarije, jedilnica v prvem nadstropju, terasa v nadstropju, terasa v pritličju, vse skupaj v izmeri cca. 146,52 m². Poslovni prostor se oddaja v najem izključno za izvajanje gostilniške dejavnosti. Izklicna mesečna najemnina znaša 900,00 €.

Nepremičnino bo najemnik lahko prevzel v najem po izpolnitvi vseh pogojev za začetek veljavnosti najemne pogodbe-predvidoma v roku 10 dni po podpisu najemne pogodbe.

Poslovni prostor je v času objave tega javnega razpisa v celoti opremljen. Oprema, navedena v prilogi k temu razpisu ni last Krajevne skupnosti, temveč prejšnjega najemnika. Prejšnji najemnik je pripravljen opremo prodati. V kolikor se bosta najemnik, izbran na podlagi tega javnega razpisa, in prejšnji najemnik (lastnik opreme) dogovorila za odkup le te, bo novi najemnik postal lastnik opreme. V primeru, da novi najemnik za nakup ali najem obstoječe opreme iz priloge 1 ne bo zainteresiran, bo prejšnji najemnik (lastnik opreme) poslovni prostor izpraznil v roku 10 dni od prejema poziva Krajevne skupnosti.

4. Vrsta pravnega posla

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

5. Čas trajanja najema

Nepremičnina bo oddana v najem za določen čas: 5 (pet) let.

6. Drugi pogoji Javnega razpisa

Na Javnem razpisu lahko sodelujejo- oddajo ponudbe za najem pravne in fizične osebe samostojni podjetniki, ki imajo svoj sedež v Republiki Sloveniji.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezano osebo se šteje

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

Za potrebe priprave izjave o tem, da ponudnik ni povezana oseba po prejšnjem odstavku, organizator tega javnega zbiranja ponudb, podaja sledečo informacijo: - sodni cenilec, ki je sodeloval pri cenoitvi najemnine, je Franc Plazar - postopek javnega zbiranja ponudb vodi komisija, ki jo sestavljajo :

- Jakob Juretič
- Pia Bizjak
- Aljoša Pucer
- Ernestina Car Mavrič
- Vajda Golob

Zainteresirani ponudniki lahko prošnje za dodatna pojasnila v zvezi z Javnim razpisom pošljejo po elektronski pošti na naslov ks.novavas@gmail.com s pripisom "Najem poslovnega prostora Nova vas 54", do najkasneje (vključno) tretjega dne pred dnevom poteka roka za oddajo ponudb. Na vprašanja, ki bodo prispela po izteku tega roka, organizator ni dolžan odgovoriti. Odgovore na posredovana vprašanja bo organizator objavil na spletni strani: www.piran.si in bodo takoj po objavi postali zavezujoči sestavni del Javnega razpisa.

Krajevna skupnost Nova vas si pridržuje pravico, da ne glede na ostala določila Javnega razpisa, brez katerihkoli posledic zase in/ali za kogar koli v okviru katerega pooblastil nastopa:

- Kadarkoli ustavi ali zaključi postopek po Javnem razpisu;
- Kot najugodnejšega ponudnika po Javnem razpisu ne izbere nobenega od ponudnikov (vključno ne: tistega, ki bo ponudil najvišjo najemnino za nepremičnine in najvišja morebitna vlaganja v nepremičnine oz. tistega, ki bo dosegel najvišje število točk pri izpolnjevanju meril za najugodnejšega ponudnika); pri čemer ni dolžna ponudnikom povrniti nobenih stroškov
- Kadarkoli popravi in/ali dopolni predlog najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa, ki postane priloga Javnega razpisa namesto predhodnega predloga;
- Z izbranim najugodnejšim ponudnikom izvede končna pogajanja glede končne vsebine najemne pogodbe in izvedbe najemne pogodbe, pri čemer končna vsebina najemne pogodbe ne sme biti za najemnika ugodnejša od vsebine najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa.

Vsak ponudnik vlaga ponudbo po Javnem razpisu izključno na lastno tveganje in na lastne stroške. Predmetni javni razpis oz. njegova vsebina se razlaga 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 vsebovale ponujene najemnine za poslovni prostor, ponujenega programa in tistih ponudb, ki bi bile alternativne ali variantne ali pogojne ali kakorkoli drugače nedoločene.

2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA

1. Dejavnost

V poslovnem prostoru se bo opravljala gostilniška dejavnost, v smislu vaške gostilne. Prednost bo imel program, ki bo prispeval k oživitvi vaškega jedra.

Dejavnost se bo izvajala v celotnem poslovnem prostoru, ki bo organiziran, kot enoten prostor.

Gostinska ponudba bo obsegala tipične lokalne istrske jedi, izjemoma bo dovoljena ponudba pizze, kot hitre prehrane.

Najemnik sme oz. je priporočljivo, da poleg gostinske ponudbe, v posebnem oddelku poslovnega prostora ponuja naprodaj lokalne izdelke. Prav tako je priporočljivo, da se gostinska ponudba obogati s periodičnimi razstavami izdelkov lokalnega prebivalstva.

Najemnik bo v posebnem oddelku poslovnega prostora brezplačno ponujal brošure in prospekte o lokalni kulturni in naravni dediščini (t.i. info točka).

Najemnik bo v skladu s svojimi zmožnostmi sodeloval pri organizaciji vaški praznikov, kot npr. Dan žena, Praznik česna, 15.8. gasilska veselica in pozdrav Novemu letu, pustno rajanje, in podobno.

2. Dovoljenja in soglasja pristojnih organov

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

3. Najemnina

Najemnina, katero bo dolžan plačevati najemnik najemodajalcu iz naslova najema nepremičnin, je določena v neto znesku in jo bo dolžan najemnik plačevati najemodajalcu mesečno, za vsak tekoči mesec veljavnosti najemne pogodbe. Poleg neto določene najemnine, bo dolžan najemnik plačevati najemodajalcu tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve (vključno z NUSZ), katere se v skladu z vsakokrat veljavnimi prepisi eventualno obračunavajo in plačujejo glede na višini najemnine določene v neto znesku, ter tekoče stroške (voda, elektrika, smetarina, ..)

Najemnina določena v najemni pogodbi se bo enkrat letno usklajevala z indeksom cen življenjskih potrebščin, ki ga objavlja Statistični urad Republike Slovenije.

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

4. Vlaganja

Poslovni prostor, ki je predmet tega razpisa, bo oddan v najem v stanju v kakršnem je. Najemnik ne sme brez soglasja najemodajalca izvesti nobenih investicijsko vzdrževalnih del.

5. Uporaba in vzdrževanje

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

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.

7. Zavarovanja za primer škode

Najemnik je dolžan zavarovati najeti prostor ter opremo v prostoru.

8. Prepoved podnajema

Najemnik ne bo smel v nobenem primeru poslovnega prostora (v celoti ali delno) oddati v podnajem.

9. Drugi pogoji

Ponudnik ne sme imeti neizpolnjenih zapadlih obveznosti do Občine Piran ali Krajevne skupnosti Nova vas in do ostalih javnih podjetij, ki so v lasti Občine Piran.

3. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE

1. Jezik

Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem jeziku.

2. Veljavni predpisi

Pri oddaji stvarnega premoženja, ki je predmet Javnega razpisa v najem, se bodo uporabljala določila: Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSL-1) (UL RS št. 11/2018, 79/2018), Uredbe o stvarnem premoženju

države in samoupravnih lokalnih skupnosti (UL RS, št. 31/2018, Obligacijskega zakonika in ostalih veljavnih predpisov Republike Slovenije.

3. Ogled poslovnega prostora

Za ogled prostora, ki je predmet oddaje, se lahko zainteresirani potencialni ponudniki dogovorijo s predsednico Krajevne Skupnosti Nova vas, po telefonu : 040 615 614. Ogledi bodo po predhodnem dogovoru 21.09.2020 ob 17:00 uri, oziroma po dogovoru.

4. Ponudba, dopolnitve, spremembe

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na Javnem razpisu, mora svojo ponudbo predložiti na obrazcih, ki so priloga in sestavni del javnega razpisa, z vsemi dokazili in prilogami zahtevanimi po Javnem razpisu. Priloge, ki so sestavni del ponudbe, so navedene v točki 4. (vsebina ponudbe) Javnega razpisa.

Ponudbi mora biti priloženo dokazilo o nakazani varščini za resnost ponudbe v višini treh izklicnih mesečnih najemnin, ki je določena za poslovni prostor, na TRR št. SI56 0129 0645 0836 140 z obvezno navedbo sklicne številke pri Upravi RS za javna plačila (UJP).

Neizbranim ponudnikom bo varščina (brezobrestno) vrnjena v roku 15 dni od poteka roka za oddajo ponudb. Če izbrani najugodnejši ponudnik ne bi sklenil najemne pogodbe v roku v skladu z Javnim razpisom bo Krajevna skupnost Nova vas zadržala vplačano varščino.

Ponudbe morajo biti veljavne 3 mesece od poteka roka za oddajo ponudbe. 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 ponudbe. Ne glede na določbo tega odstavka lahko ponudnik, čigar ponudba je prispela pravočasno in vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja 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 ponujenega programa v skladu z Javnim razpisom, 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:

4./1: Dokumentacija in listine v skladu z Javnim razpisom

- ponudba, priloge ponudbe in zahtevana dokazila morajo biti izpolnjeni v skladu z Javnim razpisom.

4./2: Ponudba

- ponudba-obrazec je priloga Javnega razpisa in mora biti izpolnjena, kot to določa Javni razpis.

4./3: Soglasje glede najemne pogodbe

- predlog najemne pogodbe mora biti na zadnji strani parafiran s čimer ponudnik potrjuje, da soglašja s predlagano vsebino najemne pogodbe in da jo bo podpisal v 15 dneh po pozivu v obliki notarskega zapisa.

4./4: Dokazila o pravnem statusu ponudnika

- za pravne osebe: izpisek iz sodnega registra v katerem je ponudnik vpisan, ki ni starejši od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe.

- za samostojne podjetnike posameznike: izpisek iz uradne evidence v kateri je ponudnik vpisan, ki ni starejši od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe.

- za fizične osebe: izjava, da bo izbrani ponudnik po prejemu sklepa o izbiri, v roku 15 dni registriral ustrezno dejavnost.

4./5: Potrdilo Davčnega urada RS o plačanih davkih in prispevkih - ki ni starejše od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe.

4./6: Dokazilo o finančni sposobnosti

- za pravne osebe: BON 1 (ali BON1/P) s podatki in kazalniki za leto 2019 ter bilanca za leto 2019.

- za samostojne podjetnike posameznike: BON 1/SP s podatki in kazalniki za leto 2019 ter bilanca za leto 2019.

4./8: Program izvedbe dejavnosti

4./9: Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe

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

5. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB

1. Oddaja ponudb

Ponudniki so dolžni predložiti ponudbe (vključno s potrdilom o plačani varščini za resnost ponudbe) v zaprti ovojnici z oznako: "**NE ODPIRAJ-PONUDBA ZA NAJEM, poslovni prostor, Nova vas 54, Nova vas, Sečovelje**" na naslov Krajevna skupnost Nova vas, Nova vas 50, 6333 Sečovelje, najpozneje do 29.09.2020.

Na ovojnici mora biti naveden naziv in naslov ponudnika. Ponudbe lahko ponudniki v roku za oddajo ponudb oddajo po pošti.

Ponudbe, ki bodo prispele po poteku roka za oddajo ponudb, ne glede na način pošiljanja, ne bodo upoštevane in bodo neodprte vrnjene pošiljatelju.

2. Odpiranje ponudb

Odpiranje ponudb prispelih v roku za oddajo ponudb bo obravnavala imenovana komisija, dva dni po poteku roka za oddajo ponudb.

6. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

1. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

Komisija oceni vsebino ponudbe po sledečih merilih, in sicer:

-ponujena najemnina:

- izhodiščna najemnina (10 točk),
- izhodiščna najemnina + do 10 % (20 točk),
- izhodiščna najemnina + do 30 % (30 točk),
- izhodiščna najemnina + nad 30 % (40 točk).

– pestrost vsebine ponudbe (0 – 40 točk),

– ponudba lokalnih dobrot (0 – 10 točk)

Zaželeno je, da najemnik obratovalni čas prilagodi pričakovanjem lokalnega prebivalstva in specifičnim razmeram v mestu z izrazitim turističnim utripom.

Komisija bo z vsakim ponudnikom izvedla razgovor iz katerega bo razvidna zagnanost za delo, inovativnost ter predanost.

2. Izbira najugodnejšega ponudnika

Ponudniki bodo o izbranem najugodnejšem ponudniku obveščeni najkasneje v roku 15 dni po poteku roka za oddajo ponudb.

Na podlagi sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika bo dolžan izbrani ponudnik v roku 16 dni od dneva poziva skleniti najemno pogodbo za najem poslovnega prostora, sicer se bo štelo, da je od ponudbe odstopil v nasprotju s pogoji Javnega razpisa, z vsemi posledicami v skladu z Javnim razpisom.

OBRAZEC ZA NAJEM

V skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora na naslovu Nova vas 54, Nova vas, 6333 Sečovelje v najem, z javnim zbiranjem ponudb, ki je bil objavljen na spletni strani www.piran.si dne 09.09.2020 (v nadaljevanju Javni razpis), dajemo Krajevni Skupnosti Nova vas naslednjo

PONUDBO ZA NAJEM POSLOVNEGA PROTORA V NOVI VASI, NOVA VAS 54, SEČOVLJE

1. PODATKI O PONUDNIKU

Naziv ponudnika	
Naslov ponudnika	
Poštna številka in pošta	
Matična številka	
ID št. za DDV oz. davčna številka	
Številka TRR	
Banka	
Telefon	
Telefax	
Mobilni telefon	
Naslov elektronske pošte	
Pooblaščen oseb za podpis najemne pogodbe-zakoniti Zastopnik ponudnika	
Funkcija osebe pooblaščen za podpis najemne pogodbe	

Kontaktna oseba pooblaščenca za razlago ponudbe	
Telefon kontaktne osebe pooblaščenca za razlago ponudbe	
Telefaks kontaktne osebe pooblaščenca za razlago ponudbe	
Elektronski naslov osebe pooblaščenca za razlago ponudbe	

2. MESEČNA NETO NAJEMNINA, INVESTICIJSKA VLAGANJA, PROGRAM

1. Mesečna neto najemnina

Izjavljamo, da na dan podpisa (sklenitve) najemne pogodbe v prilogi (v nadaljevanju: najemna pogodba) in na dan začetka veljavnosti najemne pogodbe, za nepremičnino, ki je predmet Javnega razpisa (in najema po najemni pogodbi), ponujamo neto 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.

2. Ponujamo sledeč program oz. dejavnost

(opis programa)

3. VELJAVNOST PONUDBE

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

4. IZJAVLJAMO, DA:

- Soglašamo in sprejemamo vse pogoje iz Javnega razpisa.
- Soglašamo z vsebino predloga najemne pogodbe in v potrditev tega prilagamo ponudbi predlog najemne pogodbe parafiran in žigosan na zadnji strani.
- nismo povezana oseba po 7. odstavku 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS št. 11/2018 in 79/2018)

_____, dne _____

Žig

Ime in priimek

Podpis

PRILOGE:

1. Dokazila o pravnem statusu ponudnika
2. Potrdilo Davčnega urada RS o plačanih davkih in prispevkih
3. Dokazilo o finančni sposobnosti
4. Poslovni načrt rabe poslovnega prostora
5. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe
6. Na zadnji strani parafiran in žigosan predlog najemne pogodbe

PREDLOG NAJEMNE POGODBE

KRAJEVNA SKUPNOST NOVA VAS

Nova vas nad Dragonjo 50, 6333 Sečovlje,
Ki jo zastopa predsednica
Matična številka: 5949122
Davčna številka: ID za DDV 19775504
(v nadaljevanju: najemodajalec)

In

_____, Ki
ga zastopa

Matična št.:

Davčna št.:

TRR:

(v nadaljevanju najemnik

In skupaj z najemodajalcem tudi: pogodbeni stranki)

Sklepata na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (UL RS št. 11/2018 in 79/2018), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (UL RS, št. 31/2018), Obligacijskega zakonika in ostalih veljavnih predpisov Republike Slovenije ter v skladu z Javnim zbiranjem ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem z javnim zbiranjem ponudb z dne 09.09.2020 in ponudbe Najemnika z dne _____, naslednjo

POGODBO O najemu poslovnega prostora (v nadaljevanju: Pogodba)

UVOD

Javno zbiranje ponudb

1. Na Javnem zbiranju ponudb za oddajo nepremičnine-poslovnega prostora v Novi vasi, na naslovu Nova vas 54, Sečovlje v najem, z javnim zbiranjem ponudb (v nadaljevanju: Javni razpis), je bil najemnik izbran za najugodnejšega ponudnika za pridobitev v najem naslednje nepremičnine:
2. V Novi vasi, Nova vas 54, 6333 Sečovlje , z oznako ID 2634-2224/1-0, poslovni prostor, ki sestoji iz trgovine 96,52 m2 in gostilne 50 m2.

PREDMET

Izročitev nepremičnine v najem

3. Z začetkom veljavnosti te Pogodbe Najemodajalec odda in izroči Najemniku, Najemnik pa sprejme in prevzame v najem poslovni prostor, v pravnem in dejanskem stanju v katerem bo nepremičnina obstajala na dan začetka veljavnosti te Pogodbe, v skladu in pod pogoji kot to določa ta Pogodba.
4. 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 ta Pogodbe.
5. S podpisom Primopredajnega zapisnika se Najemnik odpoveduje vsem svojim morebitnim pravicam, ugovorom in zahtevkom zoper Najemodajalca, kakorkoli v zvezi s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine kakršno obstoji na dan podpisa Primopredajnega zapisnika oz. bo nastalo po dnevu podpisa Primopredajnega zapisnika.

Dovoljene dejavnosti

6. Najemnik sme v poslovnem prostoru opravljati razpisano dejavnost, to je dejavnost gostinstva.

Dovoljenja in soglasja

7. Katerakoli dovoljenja in/ali soglasja od pristojnih organov in institucij potrebna 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

8. Dejavnost v poslovnem prostoru v skladu s to Pogodbo je dolžan Najemnik opravljati nepretrgano, v celotnem obdobju veljavnosti te Pogodbe.

NAJEMNINA

Višina in plačilni pogoji

9. Najemnik je dolžan za vsak koledarski mesec veljavnosti (trajanja) te Pogodbe, za najem poslovnega prostora plačati Najemodajalcu najemnino (v nadaljevanju: najemnina).
10. 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 št. IBAN SI56 0129 0645 0836 140. 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 plačilo (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.
11. Na dan podpisa te Pogodbe in na dan začetka veljavnosti te Pogodbe, najemnina znaša 900,00 EUR in se prične zaračunavati z dnem primopredaje poslovnega prostora v najem.
12. Najemnina je določena v neto znesku, kar pomeni, da je Najemnik, poleg Najemnine, dolžan plačevati Najemodajalcu tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve (DDV...), kateri se v skladu z veljavnimi predpisi eventualno obračunavajo in plačujejo glede na višini Najemnine (določene v neto znesku).
13. 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.
14. Višina Najemnine se bo enkrat letno usklajevala z indeksom cen življenjskih potrebščin, ki ga objavlja Statistični urad Republike Slovenije, brez sklepanja dodatkov k najemni pogodbi.
15. V primeru predčasnega prenehanja najemnega razmerja s strani Najemnika, se vplačana varščina ne vrača.

VLAGANJA, VZDRŽEVANJE IN UPORABA

Investicijsko vzdrževalna dela

16. Najemnik brez soglasja najemodajalca ne sme izvesti nobenih investicijsko vzdrževalnih del.

Vzdrževanje

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

18. Vse stroške vzdrževanja 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 gospodarja.

STROŠKI UPORABE IN VZDRŽEVANJA

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.
21. Med stroške uporabe in obratovanja spadajo vsi davki, prispevki in druge javne dajatve kakorkoli povezane z uporabo in obratovanjem poslovnega prostora, vključno s stroški nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

ZAVAROVANJA ZA PRIMER ŠKODE

22. Najemnik je dolžan na svoje stroške zavarovati opremo ter poslovni prostor.
23. Najemnik je dolžan odpraviti vso morebitno nastalo škodo na poslovnem prostoru in vrniti nepremičnino v prejšnje stanje. 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 plačevati Najemnik.

PODNAJEM, PREUREDTVE

24. Najemnik ne sme v nobenem primeru oddati poslovnega prostora (v celoti ali delno) v podnajem.

VELJAVNOST POGODBE

Redna veljavnost

25. Predmetna pogodba bo veljala določen čas (določeno obdobje) 5 (pet) let, šteto datuma sklenitve najemne pogodbe.
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 28 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 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;
 - Če Najemnik trikrat v obdobju 1 leta veljavnosti te Pogodbe prekrši katerokoli določilo te Pogodbe, v posledici česar je prejel pisni poziv Najemodajalca na odpravo te kršitve in ne glede na to ali je to kršitev naknadno odpravil ali ne.
28. V primeru odstopa Najemodajalca od te Pogodbe v skladu s prejšnjo točko te Pogodbe, ta Pogodba preneha veljati 6 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.

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 ga je prejel, eventualno poslabšanem ali izboljššanem izključno v posledici skrbne rabe v skladu s to pogodbo in izpraznjene vseh svojih oseb 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 ključe. V Zapisniku o vrnitvi Nepremičnine pogodbeni stranki ugotovita stanje poslovnega prostora na dan prenehanja veljavnosti te Pogodbe.
30. V primeru če Najemnik ne bi podpisal z Najemodajalcem Zapisnika o vrnitvi poslovnega prostora ali Najemodajalca ne bi izročil 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 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 prevzel v posest prej Najemnik) jih sme Najemodajalec oddati v hrambo komurkoli tretjemu po lastni izbiri, če je Najemnik pripravljen temu tretjemu vnaprej plačati stroške 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.

31. 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 z zahtevkom zaradi motenja posesti in/ali zaradi poškodovanja njegovih (Najemnikovih) stvari.

Prenos Pogodbe oz. posameznih pravic oz. obveznosti

32. Najemnik sme vse ali del svojih pravic in/ali obveznosti iz naslova in/ali v zvezi s to Pogodbo oz. to Pogodbo ali nje del prenesti na tretjo osebo, ki bo v posledici postala nosilec vseh prenesenih pravic in/ali obveznosti oz. prenesenega dela Pogodbe namesto Najemnika, Najemnik pa bo v posledici prost teh (prenesenih) pravic in/ali obveznosti oz. prenesenega dela Pogodbe, izključno po predhodnem pisnem soglasju (privolitvi) Najemodajalca, katerega sme Najemodajalec podati ali zavrni izključno po lastni presoji.

Veljavno pravo in sodna pristojnost

33. Za vsa razmerja med pogodbenima strankama iz naslova in/ali v zvezi s to Pogodbo velja izključno pravo Republike Slovenije.
34. Za vse kar ta Pogodba ne določa oz. ne določa drugače, veljajo neposredni veljavni predpisi. Veljavni predpisi v smislu po tej Pogodbi predstavljajo veljavne predpise Republike Slovenije, z vsemi spremembami in dopolnitvami oz. kot vsakokrat veljavni tekom veljavnosti (trajanja) te Pogodbe.
35. V primeru če bi bilo katerikoli 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 kako drugače) tako, da bo ustrezno dosežen namen glede vsebine tega posameznega določila in njun pogodbeni namen po tej Pogodbi.
36. Pogodbeni stranki bosta katerikoli nesoglasja v zvezi s to Pogodbo reševali sporazumno in izvensodno- če pa to ne bi bilo mogoče, pa je za sodno odločanje krajevno prisojno stvarno pristojno sodišče v Piranu oz. Kopru.

Obveščanje

37. 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. posamezen podatek) niso spremenjeni in vse morebitne negativne posledice tega dejstva trpi pogodbeni stranka, ki ni izpolnila te svoje obveznosti obveščanja druge pogodbene stranke.

Sestavljaivec Pogodbe in razlaga

38. 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.
39. Ta Pogodba in pogodbeni namen pogodbenih strank po tej Pogodbi, se razlaga tudi ob upoštevanju vsebine Javnega razpisa.

Naslovi

40. 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

41. Priloge so sestavni del te Pogodbe in veljajo, kot neločljivi sestavni del te Pogodbe.

Spremembe in dopolnitve

42. Katerekoli spremembe oz. dopolnitve te Pogodbe bodo veljavne le, če jih bosta pogodbeni stranki sklenili v enaki obliki, kot je sklenjena ta Pogodba.

Sklenitev Pogodbe

43. Predmetna Pogodba je sklenjena, ko jo pooblaščen zastopnika obeh pogodbenih strank podpišeta pred notarjem v obliki notarskega zapisa v skladu z veljavnimi predpisi.
44. Vsak od podpisnikov te Pogodbe na strani posamezne pogodbene stranke, s podpisom te Pogodbe tudi izrecno potrjuje (zagotavlja), da je neomejeno pooblaščen za podpis (sklenitev) te Pogodbe in za prevzem vseh pravnih posledic tega podpisa (sklenitve) Pogodbe v imenu in za račun tiste pogodbene stranke, v imenu in za račun katere to Pogodbo podpisuje (sklepa).
45. Vsaka pogodbeni stranka prejme toliko odpravkov notarskega zapisa te Pogodbe, kot to izhaja iz ustrezne notarske evidence.

Podpisano v Novi vasi nad Dragonjo, dne _____

NAJEMNIK

NAJEMODAJALEC
KS NOVA VAS