



JAVNI ZAVOD ZA ŠPORT  
MESTNE OBČINE KOPER  
Ente pubblico per lo sport del  
Comune città di Capodistria



Cesta Zore Perello Godina 3  
6000 Koper  
T: 05 614 60 12  
F: 05 614 60 20  
E: [info@sportkoper.si](mailto:info@sportkoper.si)  
[www.sportvkopru.si](http://www.sportvkopru.si)

## JAVNI RAZPIS

za oddajo nepremičnine – poslovni prostori v Olimpijskem bazenu Koper, v stavbi z ID 2605-2119 na parcelah s parc. št. 1405/2, 1430/15, 1557/10, 1405/4, 1397/22, 1402/6, 1423/5, 1401/4, 1423/7, 1430/21, 1557/12, 1423/8, 1430/27, 1430/31, 1557/19 in 1430/28 vse k.o. Koper, na naslovu Koper, Piranska ulica 6, z namenom izvajanja športne in druge dejavnosti, v najem z javnim zbiranjem ponudb.

(v nadaljevanju: Javni razpis)

---

## RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Številka: 0413-478/2024  
Koper, dne 07.08.2024



## **VSEBINA**

- 1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE**
- 2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA**
- 3. NAVODILO 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

Javni zavod za šport Mestne občine Koper, Cesta Zore Perello Godina 3, 6000 Koper (v nadaljevanju: organizator) v skladu z veljavnimi predpisi Republike Slovenije, s tem Javnim razpisom vabi vse zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za najem poslovnega prostora v skladu in pod pogoji kot to določa predmetni javni razpis.

Razpisna dokumentacija je Javnega razpisa je objavljena na spletni strani <http://www.sportkoper.si/> in <https://www.koper.si/>. Pridobitev razpisne dokumentacije je brezplačna.

### 2. Pogoji za sodelovanje na Javnem razpisu

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

Komisija za izbiro najugodnejšega ponudnika po Javnem razpisu (v nadaljevanju: Komisija), imenovana s sklepom direktorja št. 0413-478/2024, z dne 06.08.2024, ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo izpolnili vseh pogojev za sodelovanje na Javnem razpisu in/ali ki ne bodo predložili ponudbe v vsebini in obliki, kot to določa Javni razpis.

### 3. Predmet najema

Predmet najema so naslednji poslovni prostori:

- poslovni prostori v izmeri 312,8 m<sup>2</sup> površine, ki se nahajajo v prvem nadstropju Olimpijskega bazena Koper (stavba ID 2605 – 2119), del stavbe 21, stoječega na parc. št. 1405/2, 1430/15, 1557/10, 1405/4, 1397/22, 1402/6, 1423/5, 1401/4, 1423/7, 1430/21, 1557/12, 1423/8, 1430/27, 1430/31, 1557/19 in 1430/28 vse k.o. Koper, na naslovu Koper, Piranska cesta 6, za namen izvajanja športne, zdravstvene ali druge mirne storitvene dejavnosti, za določen čas 2 (dveh) let.
- poslovni prostori v izmeri 198,7 m<sup>2</sup> površine, ki se nahajajo v drugem nadstropju Olimpijskega bazena Koper (stavba ID 2605 – 2119), del stavbe 24, stoječega na parc. št. 1405/2, 1430/15, 1557/10, 1405/4, 1397/22, 1402/6, 1423/5, 1401/4, 1423/7, 1430/21, 1557/12, 1423/8, 1430/27, 1430/31, 1557/19 in 1430/28 vse k.o. Koper, na naslovu Koper, Piranska cesta 6, za namen izvajanja skupinske vadbe in/ali prodajo toplih in hladnih brezalkoholnih pijač, za določen čas 2 (dveh) let.
- poslovni prostori v izmeri 374,0 m<sup>2</sup> površine, ki se nahajajo v tretjem nadstropju Olimpijskega bazena Koper (stavba ID 2605 – 2119), del stavbe 4 (le del), stoječega na parc. št. 1405/2, 1430/15, 1557/10, 1405/4, 1397/22, 1402/6, 1423/5, 1401/4, 1423/7, 1430/21, 1557/12, 1423/8, 1430/27, 1430/31, 1557/19 in 1430/28 vse k.o. Koper, na naslovu Koper, Piranska cesta 6, za namen izvajanja športne dejavnosti - fitness vadbe, za določen čas 2 (dveh) let.

Najnižja izklicna mesečna najemnina za vse tri sklope skupaj znaša 5.000,00 EUR/brez DDV na mesec.



Izključna višina najemnine, ki je predmet Javnega razpisa je bila določena s strani pooblaščenega čemilca in izvedenca gradbene stroke na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23 - ZORZFS).

V skladu z drugo točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (ZDDV-1 – Uradni list RS, št. 3/11 - uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 40/12 - ZUJF, 83/12, 14/13, 46/13 - ZIPRS1314-A, 101/13 - ZIPRS1415, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 61/20 - ZIUZEOP-A, 175/20 - ZIUOPDVE, 203/20 - ZIUPOP DVE, 112/21 - ZIUPGT, 206/21 - ZDUPŠOP, 3/22, 29/22 - ZUOPDCE, 144/22, 114/22 - ZNUDDVE, 40/23 - ZDavPR-B, 122/23, 196/21 - ZDOsk, 163/22 - ZDOsk-A, 84/23 - ZDOsk-1) se za najem prostorov ne obračunava DDV, zato zgoraj navedena izključna cena najema ni upoštevan.

Prostori se oddajajo v najem v stanju, v kakršnem so.

Nepremičnino bo najemnik lahko prevzel v najem (rabo) po izpolnitvi vseh pogojev za začetek veljavnosti najemne pogodbe – predvidoma od 01.11.2024 dalje.

**Najemodajalec si pridrži izključno pravico do brezplačne uporabe poslovnega prostora v drugem (II.) nadstropju v kolikor potrebuje prostor za izvajanje svoje dejavnosti in/ali če lastnik poslovnega prostora (Mestna občina Koper) potrebuje prostor za izvrševanje nalog lokalne skupnosti, v stanju kakršnem je bil ob prevzemu v najem s strani najemnika.**

**Najemnik ni upravičen do odškodnine iz naslova izgube dohodka za čas uporabe poslovnega prostora s strani najemodajalca.**

**Najemodajalec je dolžan pravočasno obvestiti najemnika o potrebi po poslovnem prostoru, vendar najkasneje 3 dni pred prevzemom prostora.**

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

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

#### **5. Čas trajanja najema**

Nepremičnina bo oddana v najem za določen čas 2 (dveh) let.

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

Na javnem razpisu lahko sodelujejo – oddajo ponudbe za najem pravne in fizične osebe – samostojni podjetniki, ki imajo sedež v Republiki Sloveniji ali v tujini (t.j. izven Republike Slovenije) ter imajo do Javnega zavoda za šport Mestne občine Koper poravnane vse finančne obveznosti.

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

Na javnem razpisu ne morejo sodelovati povezane osebe v smislu 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23 - ZORZFS).



Zainteresirani ponudniki lahko prošnje za dodatna pojasnila v zvezi z Javnim razpisom pošljejo po elektronski pošti na naslov: [javno.narocanje@sportkoper.si](mailto:javno.narocanje@sportkoper.si), s pripisom »**najem PROSTOROV V OLIMPIJSKEM BAZENU KOPER**«, 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.

Javni zavod za šport Mestne občine Koper si pridržuje pravico, da ne glede na ostala določila Javnega razpisa, brez katerihkoli posledic zase in/ali za kogarkoli v okviru katerega pooblastil nastopa:

- kadarkoli prekiniti ali ustaviti postopek po Javnem razpisu brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti, ne da bi za to navedel razloge;
- kot najugodnejšega ponudnika po Javnem razpisu ne izbere nobenega od ponudnikov (vključno ne tistega, ki bo ponudil najvišjo najemnino);
- kadarkoli popravi in/ali dopolni predlog najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa in v posledici ta popravljen in/ali dopolnjen predlog najemne pogodbe postane priloga Javnega razpisa, namesto prejšnjega;
- z izbranim najugodnejšim ponudnikom izvede končna pogajanja glede končne vsebine najemne pogodbe in izvedbe najemne pogodbe, pri čemer končna vsebina najemne pogodbe ne sme biti za najemnika ugodnejša od vsebine predloga najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa.

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

Komisija ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, katere ne bodo vsebovale ponujene najemnine za nepremičnino in tistih ponudb, ki bi bile alternativne ali variantne ali pogojne ali kakorkoli drugače nedoločene.

Ponudbe, ki bodo prispеле po poteku roka za oddajo ponudb ne bodo upoštēvane in bodo neodprte vrnjene pošiljatelju.

Komisija ne bo upoštevala ponudbe, ki jo bo na Javni razpis oddal ponudnik (pravna ali fizična oseba), ki ima na dan roka za oddajo ponudbe do Javnega zavoda za šport Mestne občine Koper in/ali Mestne občine Koper neporavnane finančne obveznosti.

## **2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA**

### **1. Dejavnost**

Nepremičnine se oddajajo za namen izvajanja športne, zdravstvene, gostinske in druge mirne storitvene dejavnosti za obdobje 2 (dveh) let.

### **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.

### **3. Najemnina**

Izklicna višina najemnine, ki je predmet Javnega razpisa je bila določena s strani pooblaščenega cenilca na izvedenca gradbene stroke na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih



lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23 - ZORZFS).

Najemnina, katero bo dolžan plačevati najemnik najemodajalcu iz naslova najema nepremičnine, je določena v neto znesku in jo bo dolžan najemnik plačevati najemodajalcu mesečno. Najemnino bo najemnik plačal mesečno do 25. v mesecu za tekoči mesec.

Poleg (dodatno) neto določene najemnine, bo dolžan najemnik plačevati najemodajalcu tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve, kateri se v skladu s vsakokrat veljavnimi predpisi eventualno obračunavajo in plačujejo glede na višino najemnine določene v neto znesku, kakor tudi vse ostale morebitne, z obratovanjem povezane stroške.

Obratovalni stroški, stroški rednega vzdrževanja, stroški čiščenja stopnišča in drugih prostorov (sanitarije,...) in drugi stroški, za katere se stranki dogovorita s pogodbo, bremenijo najemnika. Vse stroške v zvezi s sklenitvijo najemne pogodbe in z najemom krije najemnik. Vse obveznosti najemnika začnejo teči z dnem sklenitve najemne pogodbe in prevzema poslovnih prostorov v posest, ne glede na čas, ko bo najemnik pričel z opravljanjem dejavnosti.

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

Vplačana varščina, kot garancija za resnost ponudbe, se izbranemu najemniku ob prenehanju najemnega razmerja poračuna (nerevalorizirana) z zadnjimi odprtimi mesečnimi najemnini oziroma se do njene višine poračuna morebitna škoda, ki bi jo utrpel najemodajalec v zvezi kršitvijo pogodbenih določil najemne pogodbe. V primeru, da so vse obveznosti iz naslova najemnine oziroma najemne pogodbe poravnane, se neobrestovane nevaloriziran znesek vplačane varščine vrne.

#### **4. Vlaganja**

Prostori, ki so predmet tega razpisa bodo oddani v najem v stanju, v kakršnem so.

Soglasje za morebitno prenovo poslovnega prostora in/ali prostorov bo izdano posebej oziroma vključeno v samo pogodbo, katerega priloga in sestavni del bo tudi popis gradbenih del v okvirju adaptacija oziroma ureditve prostora.

Izklicna vrednost najemnine je določena upošteva je stanje poslovnih prostorov.

Javni zavod za šport Mestne občine Koper oddaja predmetne poslovne prostore na način, da najemnik zagotovi lastna finančna sredstva za morebitno potrebno usposobitev prostorov.

Morebitna vlaganja v prostor in/ali prostore, ki je/so potreben/a prenove, bosta najemodajalec in najemnik urejala z aneksom k najemni pogodbi, in sicer za vlaganja, ki povečajo gradbeno vrednost poslovnega prostora oziroma poslovnih prostorov.

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

Najemnik ne sme spreminjati namembnosti, niti tlorisnih gabaritov poslovnih prostorov ter je dolžan izvajati vsa morebitna vlaganja v poslovne prostore s skrbnostjo dobrega gospodarja in šele po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca.



V zvezi z izvajanjem morebitnih vlaganj v poslovne prostore bo dolžan najemnik upoštevati vse veljavne gradbene in druge predpise.

Izbrani ponudnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v nepremičnino, niti ne pridobi nikakršnih pravic na nepremičnini na podlagi vlaganj.

### **5. Uporaba in vzdrževanje**

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati nepremičnino v skladu z njenim namenom in s skrbnostjo dobrega gospodarja. Vse stroške vzdrževanja in obratovanja nosi in trpi izključno najemnik.

### **6. Stroški obratovanja**

Najemnik je dolžan plačevati vse stroške kakorkoli povezane z uporabo in obratovanjem poslovnega prostora.

### **7. Zavarovanje za primer škode**

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

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

Izbrani ponudnik predmeta tega Javnega razpisa ne bo smel oddati v podnajem oz. v uporabo drugi pravni ali fizični osebi brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca. Kršitev te točke je razlog za odpoved (prekinitev) najemnega razmerja.

Pravni posel o oddaji prostora v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca je ničen. Najemnik je dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, Javnemu zavodu za šport Mestne občine Koper.

### **9. Požarni red in energetske izkaznice**

Najemnik je sam dolžan skrbeti za požarno varnost najetega poslovnega prostora.

Objekt oziroma poslovni prostori ima/jo na podlagi določil 30. člena Zakona o učinkoviti rabi energije (Uradni list RS, št. 158/20, 121/22 - ZUOKPOE, 38/24 - EZ-2) izdelano energetska izkaznico.

## **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 (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23 - ZORZFS), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18),



Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odi, US in 20/18 – OROZ631) in ostalimi veljavnimi predpisi Republike Slovenije.

### 3. Ogléd nepremičnine

Za ogled poslovnih prostorov, ki so predmet oddaje, se lahko zainteresirani potencialni ponudniki dogovorijo z Javnim zavodom za šport Mestne občine Koper, in sicer po predhodnem dogovoru na telefonski številki +386 41 912 298 (g. Rok Crnica).

Ogled poslovnega prostora bo možen v času trajanja tega razpisa, po predhodnem dogovoru in sicer vsak torek, sredo in četrtek med 09.00 uro in 13.00 uro.

### 4. Ponudba, dopolnitve, spremembe

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na Javnem razpisu, mora svojo ponudbo predložiti na obrazcih, ki so priloga in sestavni del Javnega razpisa, z vsemi dokazili in prilogami zahtevanimi po Javnem razpisu.

Vsi obrazci morajo biti podpisani s strani ponudnika oziroma osebe, ki je zakoniti zastopnik ponudnika, datirani in žigosani. Priloge, ki so sestavni del ponudbe, so navedene v točki predmetnega Javnega razpisa, označene »**4. VSEBINA PONUDBE**«.

Ponudbi mora biti priloženo dokazilo o plačilu varščine za resnost ponudbe v višini **treh izklicnih mesečnih najemnin**, na podračun Javnega zavoda za šport Mestne občine Koper SI56 0125-0600-0000-336, z obvezno navedbo sklicne številke **00 0413-478-2024** pri Upravi RS za javna plačila (UJP), z obveznim pripisom namena »**varščina za javni razpis**«.

Neizbranim ponudnikom, ki so sicer imeli popolne in pravilne ter pravočasne oddane svoje ponudbe, bo varščina neobrestovana vrnjena na njihove poslovne račune v roku 30. dni od poteka roka za oddajo ponudb.

Če izbrani najugodnejši ponudnik ne bi sklenil najemne pogodbe v roku v skladu z Javnim razpisom bo Javni zavod za šport Mestne občine Koper zadržal vplačano varščino. Izbranemu ponudniku pa se vplačana varščina za resnost ponudbe s trenutkom izbire konvertira v najemnikovo terjatev.

Ponujena višina najemnine ne sme biti nižja od izklicne najemnine določene v razpisu.

Ponudbe morajo biti veljavne še 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 prispеле ponudbe bo Komisija pregledala v skladu z Javnim razpisom.

V primeru, če bi Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba ne vsebuje ponujene najemnine in/ali dokazila o vplačani varščini, se šteje da je ponudba nepopolna in nepravilna ter kot takšna izločena iz nadaljnjega obravnavanja, in jo Komisija v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala.

V primeru, če bi Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba vsebuje ponujeno najemnino ter je zanjo vplačana varščina, vendar pa bi bila ponudba, glede na Javni razpis, kljub temu nepopolna kar zadeva dokazil in zahtevanih ostalih listinskih dokazil, bo Komisija pozvala ponudnika na dopolnitev ponudbe v roku 5 dni od dneva prejema poziva za dopolnitev. Če pozvani ponudnik svoje ponudbe ne bi dopolnil v postavljenem roku, Komisija te ponudbe v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala, pri čemer dana varščina zapade v plačilo.





V kolikor se s sklepom izbranim ponudnikom ne sklene pogodba o najemu predmetne nepremičnine oziroma prvo izbrani ponudnik odstopi od podpisa pogodbe, se s sklepom o ugotovitvi novih dejstev, nepremičnino odda drugemu najugodnejšemu ponudniku.

#### **4. VSEBINA PONUDBE**

Da se bo ponudba štela za popolno in jo bo Komisija obravnavala, mora biti ponudba v vsebini oziroma obliki in s prilogami, kot sledi;

##### **1. Dokumentacija in listine v skladu z Javnim razpisom**

Ponudba (prijavni obrazec), priloge ponudbe in zahtevana dokazila morajo biti izpolnjena in predložena v skladu navodili z Javnega razpisa.

##### **2. Ponudba**

Ponudba – prijavni obrazec iz razpisne dokumentacije Javnega razpisa, mora biti v celoti izpolnjena, na vsaki strani parafirana, žigosana in podpisana s strani zakonitega zastopnika.

##### **3. Soglasje glede najemne pogodbe**

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

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

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

##### **5. Potrdilo Finančnega urada – Finančne uprave Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih**

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

##### **6. Dokazilo o finančnih sposobnosti**

- za pravne osebe; S.BON 1 (ali S.BON 1/P) za leto 2023,
- za fizične osebe; S.BON 1/SP za leto 2023.

##### **7. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe**

- Dokazilo, da je ponudnik pred oddajo ponudbe vplačal varščino.



## 5. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB

### 1. Oddaja ponudb

Ponudniki so dolžni predložiti ponudbe v zaprti ovojnici, z vsemi zahtevanimi dokazili in prilogami, z oznako:

**»NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM »PROSTORI V OLIMPIJSKEM BAZENU KOPER«**

in sicer na naslov: Javni zavod za šport, Cesta Zore Perello Godina 3, 6000 Koper, **najpozneje do vključno petka, 30.08.2024 do 12.00 ure (šteje poštni žig na ovojnici).**

Na ovojnici mora biti naveden naziv in naslov ponudnika. Ponudbe lahko ponudniki v roku za oddajo ponudb oddajo po pošti ali osebno v sprejemni pisarni Javnega zavoda za šport Mestne občine Koper, Cesta Zore Perello Godina 3, vsak dan od 08.00 ure do 12.00 ure.

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

### 2. Odpiranje ponudb

Odpiranje ponudb prispelih po poteku roka za oddajo ponudb bo javno, v **torek, 03.09.2024, s pričetkom ob 10.00 uri**, na naslovu: Javni zavod za šport Mestne občine Koper, Cesta Zore Perello Godina 3, 6000 Koper, v sejni sobi v I. nadstropju večnamenske športne dvorane Arena Bonifika.

## 6. MERILA ZA IZBIRO NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

### 1. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

Merilo za izbiro najugodnejšega ponudnika je:

- ponujena neto najemnina za predmetno nepremičnino – t.j. najemnina brez pripadajočega oziroma povezanega DDV oziroma morebitnih drugih davkov in javnih dajatev v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi.

V kolikor bo v roku prispela več kot ena ponudba, se bodo z zainteresiranimi osebami opravila dodatna pogajanja o višini najemnine.

### 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 izbrani ponudnik dolžan, v roku 15 dni od dneva poziva, skleniti najemno pogodbo za najem nepremičnine, sicer se bo štelo, da je od ponudbe odstopil v nasprotju s pogoji Javnega razpisa, z vsemi posledicami v skladu z Javnim razpisom.

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

Stroške sklenitve pogodbe pri notarju, krije najemnik.



## 7. OPIS NEPREMIČNINE

Poslovni prostori, ki so predmet najema se nahajajo v Olimpijskem bazenu Koper, in sicer:

1. poslovni prostori v izmeri 312,8 m<sup>2</sup> površine, ki se nahajajo v prvem nadstropju Olimpijskega bazena Koper (stavba ID 2605 – 2119), del stavbe 21, stoječega na parc. št. 1405/2, 1430/15, 1557/10, 1405/4, 1397/22, 1402/6, 1423/5, 1401/4, 1423/7, 1430/21, 1557/12, 1423/8, 1430/27, 1430/31, 1557/19 in 1430/28 vse k.o. Koper, na naslovu Koper, Piranska cesta 6, za namen izvajanja športne, zdravstvene ali druge mirne storitvene dejavnosti.
2. poslovni prostori v izmeri 198,7 m<sup>2</sup> površine, ki se nahajajo v drugem nadstropju Olimpijskega bazena Koper (stavba ID 2605 – 2119), del stavbe 24, stoječega na parc. št. 1405/2, 1430/15, 1557/10, 1405/4, 1397/22, 1402/6, 1423/5, 1401/4, 1423/7, 1430/21, 1557/12, 1423/8, 1430/27, 1430/31, 1557/19 in 1430/28 vse k.o. Koper, na naslovu Koper, Piranska cesta 6, za namen izvajanja skupinske vadbe in/ali prodajo toplih in hladnih brezalkoholnih pijač.
3. poslovni prostori v izmeri 374,0 m<sup>2</sup> površine, ki se nahajajo v tretjem nadstropju Olimpijskega bazena Koper (stavba ID 2605 – 2119), del stavbe 4 (le del), stoječega na parc. št. 1405/2, 1430/15, 1557/10, 1405/4, 1397/22, 1402/6, 1423/5, 1401/4, 1423/7, 1430/21, 1557/12, 1423/8, 1430/27, 1430/31, 1557/19 in 1430/28 vse k.o. Koper, na naslovu Koper, Piranska cesta 6, za namen izvajanja športne dejavnosti - fitness vadbe, za določen čas 2 (dveh) let.

Poslovni prostori se oddajo v najem za določen čas 2 (dveh) let.



## 8. PRILOGE

V skladu z Javnim razpisom za oddajo nepremičnine v najem z Javnim zbiranjem ponudb, ki je bil objavljen na spletni strani [www.sportkoper.si](http://www.sportkoper.si) in [www.koper.si](http://www.koper.si) dne 07.08.2024 (v nadaljevanju: Javni razpis), dajemo Javnemu zavodu za šport Mestne občine Koper naslednjo

### PONUDBO ZA NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV V OLIMPIJSKEM BAZENU KOPER

Ime ponudnika	
Naslov ponudnika	
Poštna številka in pošta	
Matična številka	
Id. št. za DDV	
Številka transakcijskega računa	
Banka	
Telefon	
Telefaks	
Mobilni telefon	
Naslov elektronske pošte	
Pooblaščen oseba za podpis najemne pogodbe v prilogi – zakonitega zastopnika ponudnika	
Funkcija osebe pooblaščen za podpis najemne pogodbe v prilogi	
Kontaktna oseba pooblaščen za razlago ponudbe	
Telefon kontaktne osebe pooblaščen za razlago ponudbe	
Telefaks kontaktne osebe pooblaščen za razlago ponudbe	
Elektronski naslov kontaktne osebe za pooblaščen za razlago ponudbe	

## 2. NETO NAJEMNINA, PROGRAM

### 1. Mesečna neto najemnina

Izjavljamo, da na dan podpisa (sklenitve) najemne pogodbe v prilogi (v nadaljevanju: **najemna pogodba**) in na dan začetka veljavnosti najemne pogodbe, za nepremičnine, ki so predmet Javnega



razpisa (in najema po najemni pogodbi), ponujamo neto najemnino (kot jo opredeljuje Javni razpis) v višini:

\_\_\_\_\_ EUR,

z besedo \_\_\_\_\_

## 2. VELJAVNOST PONUDBE

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

## 3. 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,
- so vsi v ponudbi navedeni podatki popolni in verodostojni,
- nimamo neporavnanih finančnih obveznosti do Javnega zavoda za šport Mestne občine Koper in/ali Mestne občine Koper,
- v skladu s 13. členom Splošne uredbe o varstvu osebnih podatkov dovoljujemo Javnemu zavodu za šport Mestne občine Koper uporabo mojih/naših osebnih podatkov za namen izvedbe postopka in obravnavo vloge. V primeru, da bo naša ponudba sprejeta, dovoljujemo, da se bodo zbrali in obdelovali tudi osebni podatki za namen sklenitve in izvedbe pogodbe.

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

žig

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

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

### Priloge prijavnega obrazca (ponudbe)

1. Dokazila o pravnem statusu ponudnika
2. Potrdilo Finančnega urada – Finančne uprave Republike Slovenije
3. Dokazilo o finančni sposobnosti
4. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe
5. Na zadnji strani parafiran in žigosan predlog najemne pogodbe
6. Izjava o nepovezanih osebah



## PREDLOG NAJEMNE POGODBE

Pogodbeni stranki:

**Javni zavod za šport Mestne občine Koper, s sedežem v Kopru, Cesta Zore Perello Godina 3, 6000 Koper**, matična številka 1870998000, identifikacijska številka za DDV SI 43277675, ki ga zastopa **direktor Duško Madžarovič** (v nadaljevanju: **najemodajalec**)

in

\_\_\_\_\_, s sedežem v \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, matična številka \_\_\_\_\_, davčna številka \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, transakcijski račun: \_\_\_\_\_, (v

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

sklepata na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23 - ZORZFS), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) ter v skladu z Javnim razpisom za oddajo nepremičnine v najem z javnim zbiranjem ponudb z dne 07.08.2024 in ponudbe najemnika z dne \_\_. \_\_. 2024 ter sklepa direktorja z dne \_\_. \_\_. 2024 naslednjo:

### **POGODBO** **o najemu poslovnih prostorov** (v nadaljevanju: **pogodba**)

#### **UVOD**

##### Javni razpis

1. Na Javnem razpisu za oddajo nepremičnine – poslovnih prostorov v najem z javnim zbiranjem ponudb (v nadaljevanju: Javni razpis), je bil najemnik izbran za najugodnejšega ponudnika za pridobitev v najem;
  - poslovni prostori v izmeri 312,8 m<sup>2</sup> površine, ki se nahajajo v prvem nadstropju Olimpijskega bazena Koper (stavba ID 2605 – 2119), del stavbe 21, stoječega na parc. št. 1405/2, 1430/15, 1557/10, 1405/4, 1397/22, 1402/6, 1423/5, 1401/4, 1423/7, 1430/21, 1557/12, 1423/8, 1430/27, 1430/31, 1557/19 in 1430/28 vse k.o. Koper, na naslovu Koper, Piranska cesta 6, za namen izvajanja športne, zdravstvene ali druge mirne storitvene dejavnosti, za določen čas 2 (dveh) let.
  - poslovni prostori v izmeri 198,7 m<sup>2</sup> površine, ki se nahajajo v drugem nadstropju Olimpijskega bazena Koper (stavba ID 2605 – 2119), del stavbe 24, stoječega na parc. št. 1405/2, 1430/15, 1557/10, 1405/4, 1397/22, 1402/6, 1423/5, 1401/4, 1423/7, 1430/21, 1557/12, 1423/8, 1430/27, 1430/31, 1557/19 in 1430/28 vse k.o. Koper, na naslovu Koper, Piranska cesta 6, za namen izvajanja skupinske vadbe in/ali prodajo toplih in hladnih brezalkoholnih pijač, za določen čas 2 (dveh) let.



- poslovni prostori v izmeri 374,0 m<sup>2</sup> površine, ki se nahajajo v tretjem nadstropju Olimpijskega bazena Koper (stavba ID 2605 – 2119), del stavbe 4 (le del), stoječega na parc. št. 1405/2, 1430/15, 1557/10, 1405/4, 1397/22, 1402/6, 1423/5, 1401/4, 1423/7, 1430/21, 1557/12, 1423/8, 1430/27, 1430/31, 1557/19 in 1430/28 vse k.o. Koper, na naslovu Koper, Piranska cesta 6, za namen izvajanja športne dejavnosti - fitness vadbe, za določen čas 2 (dveh) let.

Poslovni prostori se oddajo za ponujeno mesečno najemnino v višini \_\_\_\_\_ EUR.

## PREDMET

### Izročitev nepremičnine v najem

2. Z začetkom veljavnosti te pogodbe, t.j. s 01.11.2024, najemodajalec odda in izroči najemniku, najemnik pa sprejme in prevzame v najem (rabo) nepremičnino, 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 nepremičnino v najem, ko bosta pogodbeni stranki podpisali zapisnik o izročitvi in prevzemu nepremičnine 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 oziroma bo nastalo po dnevu podpisa primopredajnega zapisnika.
5. Najemodajalec si pridrži izključno pravico do brezplačne uporabe poslovnega prostora v drugem (II.) nadstropju v kolikor potrebuje prostor za izvajanje svoje dejavnosti in/ali če lastnik poslovnega prostora (Mestna občina Koper) potrebuje prostor za izvrševanje nalog lokalne skupnosti, v stanju kakršnem je bil ob prevzemu v najem s strani najemnika.

Najemnik ni upravičen do odškodnine iz naslova izgube dohodka za čas uporabe poslovnega prostora s strani najemodajalca.

Najemodajalec je dolžan pravočasno obvestiti najemnika o potrebi po poslovnem prostoru, vendar najkasneje 3 dni pred prevzemom prostora.

### Dovoljene dejavnosti

Najemnik sme nepremičnine uporabiti izključno za namen izvajanja športne, zdravstvene, gostinske in druge mirne storitvene dejavnosti za obdobje 2 (dveh) let.

### Dovoljenja in soglasja

6. Katerakoli tveganja in/ali soglasja in/ali drugo od pristojnih organov in institucij potrebna, v skladu z veljavnimi predpisi za opravljanje dejavnosti najemnika na nepremičnini, 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.

Na podlagi III. odstavka 74. člena (Uradni list RS, št. 65/09 - uradno prečiščeno besedilo, 33/11, 91/11, 100/11 - skl. US, 32/12, 57/12, 44/13 - odl. US, 82/13, 55/15, 15/17, 22/19 - ZPosS, 158/20 - ZIntPK-C, 175/20 - ZIUOPDVE, 18/21, 18/23 - ZDU-10, 75/23) oziroma na podlagi IV. odstavka 4. člena Zaklona o sodnem registru (Uradni list RS, št. 54/07 - uradno prečiščeno besedilo, 93/07,



65/08, 49/09, 82/13 - ZGD-1H, 17/15, 54/17, 16/19 - ZNP-1, 75/23, 102/23 - ZViS-M) najemodajalec izjavlja, da najemniku dovoljuje poslovanje na navedenem naslovu.

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

### Obratovanje

7. Dejavnost na nepremičnini v skladu s to pogodbo je dolžan najemnik opravljati nepretrgoma, v celotnem obdobju veljavnosti te pogodbe. V izogib dvomu sta pogodbeni stranki s tem v zvezi sporazumni, da v obdobju izvajanja obsežnejših vlaganj v poslovni prostor (v okviru gradbenega ali funkcionalnega preurejanja oz. obnove,...) sme najemnik začasno ustaviti izvajanje dejavnosti, vendar zgolj po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca in za obdobje v katerem bi kot dober strokovnjak lahko izvedel ta vlaganja, pri čemer navedena začasna ustavitev ne vpliva na tok najemnega razmerja in obveznosti najemnika, določenih v tej pogodbi.
8. Najemnik je dolžan opravljati svojo poslovno dejavnost v skladu z veljavnimi predpisi.
9. Najemnik mora dejavnost, ki jo opravlja na nepremičnini, opravljati tako, da izvajanje te dejavnosti ustreza kakovosti v skladu z veljavnimi standardi in normami ter zagotavlja veljaven ugled nepremičnine.
10. Najemnik določi obratovalni čas gostinskega obrata v skladu z veljavnimi predpisi.
11. Najemnik mora ves čas najema skrbeti za izvajanje veljavnih predpisov in mora morebitne nepravilnosti, ki jih ugotovijo pristojni organi takoj oziroma v danem roku odpraviti, tako da ne poslabša ugleda najemodajalca.

## **NAJEMNINA**

### Višina in plačilni pogoji

12. Najemnik je dolžan za vsak koledarski mesec veljavnosti (trajanja) te pogodbe, za najem – rabo prostora, plačati najemodajalcu najemnino (v nadaljevanju: najemnina).
13. Na dan podpisa te pogodbe in na dan začetka veljavnosti te pogodbe, najemnina iz ponudbe najemnika znaša \_\_\_\_\_ EUR.
14. Najemnino bo najemnik plačal mesečno do 25. v mesecu za tekoči mesec. Plačilo najemnine v roku, ki je določen, je bistvena sestavina pravnega posla.
15. Vplačana varščina kot garancija za resnost ponudbe v višini \_\_\_\_\_ EUR, se ob prenehanju najemnega razmerja najemniku poročuna (nerevalorizirana) z zadnjima obrokom mesečne najemnine ali se z njo do njene višine pokrije tista škoda, ki bi na nepremičnini in premičnini nastala tekom trajanja najemnega razmerja, zaradi kršitev določil te najemne pogodbe. V primeru, da so vse obveznosti iz naslova najemnine poravnane, ravno tako pa ni nastale škode, se znesek vplačane varščine (nerevaloriziran) vrne.
16. Najemnina je določena v neto znesku, kar pomeni, da je najemnik poleg najemnine dolžan plačati najemodajalcu tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve, kateri se v skladu z veljavnimi predpisi eventualno obračunavajo in plačujejo glede na najemno razmerje.
17. Višina najemnine se bo spreminjala skladno z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, brez sklepanja dodatkov k najemni pogodbi.





## **VLAGANJA, VZDRŽEVANJE IN UPORABA**

### Vlaganja

18. Najemnik je dolžan s skrbnostjo dobrega gospodarja izvesti vsa morebitna potrebna vlaganja v poslovni prostor.
19. Za izvedbo vlaganj, ki bodo trajno povečala vrednost nepremičnine – t.j. vlaganj, ki ne bodo imela narave tekočega vzdrževanja, bo dolžan najemnik predhodno pridobiti pisno soglasje najemodajalca, in sicer ne glede na to, ali so ta vlaganja v poslovnem načrtu opredeljena ali ne.
20. Vlaganja v poslovni prostor je dolžan zagotavljati (plačati) izključno najemnik.
21. V zvezi z izvajanjem vlaganj je dolžan najemnik spoštovati vsakokrat veljavne gradbene in druge predpise. V primeru, da je potrebno za vlaganja pridobiti gradbeno dovoljenje ali drugo upravno odločbo, se šteje, da predmetna dokumentacija po preteku najemnega razmerja postane last najemodajalca.
22. Izbrani ponudnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v nepremičnino, niti ne pridobi nikakršnih pravic na nepremičnini na podlagi vlaganj.

### Vzdrževanje

23. Najemnik je dolžan poslovni prostor redno vzdrževati s skrbnostjo dobrega gospodarja.
24. Vse stroške rednih vzdrževalnih del plača (trpi) izključno najemnik in v nobenem primeru ne bremenijo najemodajalca in jih najemodajalec tudi ni dolžan v nobenem primeru povrniti najemniku.
25. Redna vzdrževalna dela pomenijo izvedbo manjših popravil in del na objektu ali v prostorih, ki se nahajajo v objektu, kot so prepleskanje, popravilo vrat, oken, zamenjava poda, zamenjava stavbnega pohištva s pohištvom enakih dimenzij in podobno ter s katerimi se ne spreminja zmogljivost inštalacij, opreme in tehnoloških naprav, ne posega v konstrukcijo objekta in tudi ne spreminja zmogljivosti, velikosti, namembnosti in zunanjega videza objekta.

### Uporaba

26. Najemnik je dolžan uporabljati nepremičnino s skrbnostjo dobrega gospodarja.

## **STROŠKI UPORABE IN OBRATOVANJA**

27. Vse stroške uporabe in obratovanja 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.
28. 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.
29. Stroški čiščenja stopnišča in drugih prostorov (sanitarije,...) in drugi stroški bremenijo najemnika. Vse stroške v zvezi s sklenitvijo najemne pogodbe in z najemom krije najemnik.



## ZAVAROVANJE ZA PRIMER ŠKODE

30. Najemnik je dolžan na svoje stroške zavarovati opremo v poslovnem prostoru. Najemodajalec zavaruje poslovni prostor za primer požara in izlitja vode.
31. Najemnik je dolžan odpraviti vso morebitno nastalo škodo na nepremičnini 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.
32. Najemnik je sam dolžan skrbeti za požarno varnost najetega poslovnega prostora in kriti nastale stroške.

## PODNAJEM, PREUREDITEV

33. Najemnik ne sme oddati prostora v podnajem oz. v uporabo drugi pravni ali fizični osebi brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca. Kršitev te točke je razlog za odpoved (prekinitev) najemnega razmerja. Pravni posel o oddaji poslovnega prostora v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca je ničen. Najemnik je dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, Javnemu zavodu za šport Mestne občine Koper.
34. 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

35. Predmetna pogodba velja za določen čas 2 (dveh) let.
36. Predmetna pogodba začne veljati in s tem učinkovati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in s podpisom primopredajnega zapisnika.
37. Predmetna pogodba preneha:
  - sporazumno, s soglasjem obeh pogodbenih strank, pri čemer odpovedni rok s strani najemnika ni krajši od 30 dni in ne daljši od 3 mesecev;
  - na podlagi odpovedi, pri čemer odpovedni rok ne sme biti daljši od 6 mesecev;
  - v primeru likvidacije ali stečaja najemnika, pri čemer se v tem primeru šteje, da je pogodba prenehala sporazumno;
  - z odpovedjo, če najemnik krši določila le-te.

Pogodba preneha tudi v vseh primerih, določenih z zakonom.

38. Najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo z odpovednim rokom **30 dni** in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na določbe o trajanju najema oz. prenehanju najemnega razmerja;
  - če najemnik ne prične z opravljanjem dejavnosti v roku 30 dni od začetka veljavnosti te pogodbe;



- če najemnik ne spoštuje določilo 10. točke te pogodbe, in kljub opozorilu najemodajalca s kršitvijo nadaljuje,
- če najemnik zamudi s plačilom najemnine za 2 (dva) meseca zapored;
- če najemnik ne plačuje stroškov tekočega vzdrževanja, obratovalnih stroškov ter ostalih stroškov in dajatev, ki se plačujejo poleg najemnine za najeti poslovni prostor;
- če najemnik odda prostor v podnajem brez soglasja najemodajalca;
- če najemnik v prostoru brez predhodnega soglasja prične opravljati drugo dejavnost, kot je dogovorjeno s pogodbo;
- če najemnik posega v prostor brez soglasja najemodajalca;
- če najemnik tudi po najemodajalčevem opominu uporablja poslovne prostore v nasprotju s to pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da na prostoru nastaja škoda;
- če najemodajalec potrebuje prostor za izvajanje svoje dejavnosti;
- če lastnik poslovnega prostora (Mestna občina Koper) potrebuje prostor za izvrševanje nalog lokalne skupnosti;
- če najemnik brez upravičenih razlogov preneha uporabljati poslovni prostor ali v njem ne obratuje več kot 1 (en) mesec;
- v drugih s to pogodbo določenih primerih, ko najemnik kljub opozorilu uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali brez potrebne skrbnosti ali tako, da se na objektu povzroča škoda.

39. Najemodajalec mora pred pisno odpovedjo najemne pogodbe pisno opozoriti najemnika, ki krši najemno pogodbo, z navedbo kršitev in načina odprave kršitev, pri čemer ne sme biti rok za odpravo kršitev krajši od 15 dni. Za isto kršitev, ki predstavlja odpovedni razlog, opomni najemodajalca le enkrat, razen če je med dvema zaporednima kršitvama preteklo več kot eno leto.
40. V primeru odpovedi pogodbe mora najemnik v 30 dneh iz poslovnega prostora izprazniti svojo opremo in druge stvari ter poslovni prostor izročiti najemodajalcu.
41. Ob izročitvi izpraznjenega poslovnega prostora in morebitnih naprav najemodajalcu se sestavi poseben zapisnik o njihovem stanju.

#### Pravice najemodajalca po prenehanju veljavnosti pogodbe

42. Najkasneje v roku 30 dni po prenehanju veljavnosti te pogodbe je dolžan najemnik vrniti (izročiti) poslovni prostor v posest najemodajalcu, 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 in stvari ter brez vseh svojih morebitnih podnajemnikov. V izogib dvomu sta pogodbeni stranki s tem v zvezi sporazumni, da je najemnik dolžan zagotoviti, da z dnem prenehanja te pogodbe prenehajo tudi vse podnajemne pogodbe, katere bo imel eventualno sklenjene s svojimi podnajemniki.
43. Če najemnik po prenehanju najemnega razmerja zamudi z izročitvijo poslovnega prostora je dolžan za vsak dan zamude plačati najemodajalcu, poleg uporabnine, ki je enaka višini najemnine, pogodbeno kazen v višini 10% zadnje mesečne najemnine in kriti vse stroške za poslovni prostor, dogovorjene s to pogodbo, vse do izročitve poslovnega prostora.

#### Veljavno pravo in sodna pristojnost

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



45. Za vse kar ta pogodba ne določa oziroma ne dopušča drugače, veljajo neposredno veljavni predpisi. Veljavni predpisi v smislu po tej pogodbi predstavljajo veljavne predpise Republike Slovenije, z vsemi spremembami in dopolnitvami oziroma kot so vsakokrat veljavni tekom veljavnosti (trajanja) te pogodbe.
46. V primeru, če bi bilo katerikoli določilo te pogodbe nično oziroma 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.
47. 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

48. Pogodbena stranka je dolžna nemudoma pisno obvestiti drugo pogodbeno stranko o katerikoli spremembi katerekoli podatka na svoji strani, ki izhaja iz te pogodbe (naslov oziroma sedež, kontaktna oseba, zakoniti zastopnik,...), drugače se v razmerju do druge pogodbene stranke šteje, kot da podatki (oziroma posamezni podatek) niso spremenjeni in vse morebitne negativne posledice tega dejstva trpi pogodbeni stranka, ki ni izpolnila te svoje obveznosti obveščanja druge pogodbene stranke, skladno s to točko.

#### Sestavljaavec pogodbe in razlaga

49. Šteje se, da sta to pogodbo oziroma njeno besedilo pripravili in predlagali obe pogodbeni stranki skupno, sporazumno in dogovorno in se tako šteje, da sta obe pogodbeni stranki sestavljalni te pogodbe oziroma njenega besedila.
50. Ta pogodba in pogodbeni namen pogodbenih strank po tej pogodbi, se razlaga tudi ob upoštevanju vsebine Javnega razpisa.

#### Naslovi

51. Ta pogodba predstavlja vsebinsko enotno in celovito pogodbeno listino. Naslovi posameznih delov (poglavij) in točk te pogodbe so namenjeni izključno večji preglednosti vsebine 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.

#### Protikorupcijska klavzula

52. Pogodbeni stranki izjavljata, da sta seznanjeni z določilom 14. člena Zakona o integriteti nin preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 - uradno prečiščeno besedilo, 158/20, 3/22 - ZDeb, 16/23 - ZZPri) in se dogovorita, da je pogodba o najemu nična v primeru, če kdorkoli v v imenu ali na račun katerekoli pogodbene stranke predstavniku ali posredniku nasprotne stranke obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist z namenom pridobitve posla ali za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je naročniku ali osebi, ki ravna za račun katerekoli pogodbene stranke, povzročena škoda ali je takšni osebi omogočena pridobitev nedovoljene koristi.



#### Spremembe in dopolnitve

53. Katerekoli spremembe oziroma dopolnitve te pogodbe bodo veljavne le, če jih bosta pogodbeni stranki sklenili v enaki obliki, kot je sklenjena pogodba.
54. V kolikor ima najemnik prijavljen sedež podjetja oziroma poslovni prostor v poslovnem prostoru, katerega ima v najemu se zavezuje, da bo v roku 30 dni od vrnitve poslovnega prostora najemodajalcu v posest poskrbel, da se odjavi iz poslovnega registra ter ostalih evidenc, poslovnega imenika, poslovnih asistentov (npr. bizi.si) ter spletnih portalov, iz katerih je razvidno, da najemnik posluje na tem naslovu.

#### Skrbnik pogodbe

55. Pogodbeni stranki se dogovorita, da sta za izvajanje te pogodbe odgovorna (skrbnika pogodbe):

- s strani najemodajalca \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ v Javnem zavodu za šport Mestne občine Koper, tel. št. +386 \_\_\_\_\_, e-naslov: \_\_\_\_\_
- strani najemojemalca \_\_\_\_\_, tel. št. +386 \_\_\_\_\_, e-naslov: \_\_\_\_\_

#### Sklenitev pogodbe

56. Predmetna pogodba je sklenjena, ko jo pooblaščenca zastopnika obeh pogodbenih strank podpišeta pred notarjem v obliki notarskega zapisa v skladu z veljavnimi predpisi.
57. 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 imeni in za račun tiste pogodbene stranke, v imenu in za račun katere to pogodbo podpisuje (sklepa).
58. Vsaka pogodbeni stranka prejme toliko odpravkov notarskega zapisa te pogodbe, kot to izhaja iz ustrezne notarske evidence.

Številka: 0413-478/2024

Podpisano v Kopru, dne \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2024

NAJEMODAJALEC:

JAVNI ZAVOD ZA ŠPORT  
MESTNE OBČINE KOPER

Duško Madžarović  
Direktor

NAJEMNIK:



## IZJAVA O POVEZANIH OSEBAH

**v postopku izvedbe Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorih v lasti Mestne občine Koper in v upravljanju Javnega zavoda za šport Mestne občine Koper  
v najem z dne 07.08.2024**

\_\_\_\_\_  
Naziv pravnega subjekta

\_\_\_\_\_  
Sedež pravnega subjekta

V skladu z 51. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23 - ZORZFS) podajamo naslednjo izjavo:

Izjavljam, da kot fizična oseba oziroma pravna oseba nisem povezana oseba po (ZSPDLSL-1) in sicer:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v 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 in
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

S podpisom te izjave jamčim za točnost in resničnost podatkov ter se zavedam, da je pogodba v primeru lažne izjave ali neresničnih podatkov o dejstvih v izjavi nična. Zavezujem se, da bom Javni zavod za šport Mestne občine Koper obvestil o vsaki spremembi posredovanih podatkov.

Kraj in datum: \_\_\_\_\_

Obrazec izpolnil: \_\_\_\_\_

Podpis: \_\_\_\_\_