

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: tajnistvo@sportkoper.si
www.sportkoper.si

JAVNI RAZPIS

za oddajo nepremičnine – poslovnega prostora
v večnamenski športni dvorani Arena Bonifika, Cesta Zore Perello Godina 3 v Kopru,
z namenom opravljanja zdravstvene dejavnosti, v najem z javnim zbiranjem ponudb

(v nadaljevanju: **Javni razpis**)

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Številka: 478-266/2025

Koper, dne 21.10.2025



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 nepremičnine 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. 478-266/2025, z dne 17.10.2025, 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 je naslednji poslovni prostor:

- **Cesta Zore Perello Godina 3, Koper**, poslovni prostor v izmeri 62,4 m² poslovne površine, ki se nahaja v 3. etaži (1. nadstropje) večnamenske športne dvorane Arena Bonifika, stoječe na parceli z ID znakom 2605 1398/8 k.o. Koper (ID znak: del stavbe: 2605-54) se oddaja za zdravstveno dejavnost,

za določen čas 5 (petih) let, za izhodiščno mesečno najemnino 1.000,00 EUR/brez DDV.

Nepremičnina je bila ocenjena s strani pooblaščenega cenilca 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 (Uradni list RS, št. 13/11 - 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 - ZIUPOPVE, 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, 104/24) se za najem nepremičnine ne obračunava DDV, zato v zgoraj navedeni izklicni ceni najema ni upoštevan.

Nepremičnina se oddaja v najem v stanju, v kakršnem je.

Nepremičnino bo najemnik lahko prevzel v najem (rabo) po izpolnitvi vseh pogojev za začetek veljavnosti najemne pogodbe – predvidoma v roku 30 dni po podpisu najemne pogodbe.



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 5 (petih) 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: javna.narocila@sportkoper.si, s pripisom »**najem POSLOVNEGA PROSTORA ARENA BONIFIKA**«, 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 katerikoli 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 prispele po poteku roka za oddajo ponudb ne bodo upoštevane 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 neporavnane finančne obveznosti.

2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA

1. Dejavnost

Nepremičnina se odda za namen opravljanja zdravstvene dejavnosti za obdobje 5 (petih) 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

Izključna višina najemnine, ki je predmet Javnega razpisa je bila določena s strani pooblaščenega cenilca 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).

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 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, 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 najemnina oziroma

se do njene višine poročuna 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 nevaroliziran znesek vplačane varščine vrne.



4. Vlaganja

Nepremičnina, ki je predmet tega razpisa bo oddana v najem v stanju, v kakršnem je.

Morebitna vlaganja v nepremičnino bosta najemodajalec in najemnik urejala z aneksom k najemni pogodbi, in sicer za vlaganja, ki povečajo gradbeno vrednost nepremičnine.

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

Najemnik ne sme spreminjati namembnosti ter je dolžan izvajati vsa morebitna vlaganja v nepremičnino s skrbnostjo dobrega gospodarja in šele po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca.

V zvezi z izvajanjem morebitnih vlaganj bo najemnik dolžan 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 najemom nepremičnine.

7. Zavarovanje za primer škode

Najemnik je dolžan zavarovati opremo v poslovnem prostoru. Javni zavod za šport MOK v nobenem primeru ne odgovarja za škodo, ki bi nastala na nepremičnini in/ali opremi izbranega ponudnika.

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 nepremičnine 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

Najemnik je sam dolžan skrbeti za požarno varnost najete nepremičnine.



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 njem 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 – odl. US in 20/18 – OROZ631) in ostalih veljavnih predpisov Republike Slovenije.

3. Ogled nepremičnine

Za ogled nepremičnin, 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 41 764 466 (g. Robert Vrčon) ali na elektronski naslov robert.vrcon@sportkoper.si.

Ogled nepremičnin bo možen v času trajanja tega razpisa, po predhodnem 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.

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 0125-0600-0001-597, z obvezno navedbo sklicne številke **00 478-266-2025** 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 neobrestovano 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 90 dni od poteka roka za oddajo ponudb. Ponudnik sme oddano ponudbo spremeniti in/ali dopolniti ali umakniti do poteka roka za oddajo ponudb. Komisija ne bo upoštevala nobenih sprememb in/ali dopolnitev ali umika prejetih ponudb izvedenih po poteku roka za oddajo ponudb.

Pravočasno prispele ponudbe bo Komisija pregledala 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 3 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, v nasprotnem se šteje da je ponudba nepopolna in nepravilna ter kot takšna izločena iz nadaljnjega obravnavanja, in jo Komisija v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala.

3. Soglasje glede najemne pogodbe

Predlog najemne pogodbe mora biti na zadnji strani parafiran in ožigosan, s čimer ponudnik potrjuje, da soglašja s predlagano vsebino najemne pogodbe in da jo bo podpisal v 15 koledarskih dneh po pozivu in v obliki notarskega zapisa. V nasprotnem se šteje da je ponudba nepopolna in nepravilna ter kot takšna izločena iz nadaljnjega obravnavanja, in jo Komisija v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala.

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 starejši od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe.



6. Dokazilo o finančnih sposobnosti

Pravne osebe in samostojni podjetniki predložijo dokazilo o zagotovljenih finančnih sredstvih, in sicer:

- za pravne osebe: S.BON 1 (ali S.BON 1/P) za leto 2024,
- za samostojne podjetnike: S.BON 1/SP za leto 2024.

7. Program izvedbe dejavnosti (opis dejavnosti)

8. 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 NEPREMIČNIN V ARENI BONIFIKA, št. 478-266/2025«

in sicer na naslov: Javni zavod za šport, Cesta Zore Perello Godina 3, 6000 Koper, **najpozneje do vključno torka, 11.11.2025 do 12.00 ure, ne glede čas oddaje po pošti.**

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 **četrtek, 13.11.2025, 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

Nepremičnina, ki je predmet najema se nahaja v večnamenski športni dvorani Arena Bonifika:

- **Cesta Zore Perello Godina 3, Koper**, poslovni prostor v izmeri 62,4 m² poslovne površine, ki se nahaja v 3. etaži (1. nadstropje) večnamenske športne dvorane Arena Bonifika, stoječe na parceli z ID znakom 2605 1398/8 k.o. Koper (ID znak: del stavbe: 2605-54) se oddaja za zdravstveno dejavnost,

za določen čas 5 (petih) let, za izhodiščno mesečno najemnino 1.000,00 EUR/brez DDV.



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 in www.koper.si dne 21.10.2025 (v nadaljevanju: Javni razpis), dajemo Javnemu zavodu za šport Mestne občine Koper naslednjo

PONUDBO ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA V ARENI BONIFIKA

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 oseb 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 90 dni 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 ponudni navedeni podatki popolni in verodostojni,
- nimamo neporavnanih finančnih obveznosti do Javnega zavoda za šport 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. Program izvedbe dejavnosti (opis dejavnosti)
5. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe
6. Na zadnji strani parafiran in žigosan predlog najemne pogodbe
7. 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 Madžarović** (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 21.10.2025 in ponudbe najemnika z dne _____.2025 ter sklepa direktorja z dne _____.2025 naslednjo:

POGODBO **o najemu nepremičnine** (v nadaljevanju: **pogodba**)

UVOD

Javni razpis

1. Na Javnem razpisu za oddajo nepremičnine v najem z javnim zbiranjem ponudb (v nadaljevanju: Javni razpis), je bil najemnik izbran za najugodnejšega ponudnika za pridobitev v najem;
 - poslovni prostor v Kopru, na naslovu Cesta Zore Perello Godina 3, ID znak del stavbe 2605-54, stoječe na parc. št. 1398/8 k.o. Koper, v izmeri 62,4 m², za opravljanje zdravstvene dejavnosti.

Nepremičnina se odda za ponujeno mesečno najemnino v višini _____ EUR.

PREDMET

Izročitev nepremičnine v najem

2. Z začetkom veljavnosti te pogodbe 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.

Dovoljene dejavnosti

5. Najemnik sme nepremičnino uporabiti izključno za namen opravljanja zdravstvene dejavnosti.

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.

Obratovanje

7. Najemnik je dolžan opravljati svojo poslovno dejavnost v skladu z veljavnimi predpisi.
8. Najemnik mora dejavnost, ki jo opravlja na nepremičnini opravljati tako, da izvajanje te dejavnosti ustreza kvaliteti v skladu z veljavnimi standardi in normami ter zagotavlja veljaven ugled nepremičnine.
9. 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

10. Najemnik je dolžan za najem – rabo nepremičnin, plačati najemodajalcu najemnino (v nadaljevanju: najemnina).
11. Na dan podpisa te pogodbe in na dan začetka veljavnosti te pogodbe, najemnina iz ponudbe najemnika znaša _____ EUR.
12. Najemnino bo najemnik plačal mesečno do 25. v mesecu za tekoči mesec. Plačilo najemnine v roku, ki je določen, je bistvena sestavina pravnega posla.
13. Vplačana varščina kot garancija za resnost ponudbe v višini _____ EUR, se ob prenehanju najemnega razmerja najemniku poračuna (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.



14. 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.
15. Višina najemnine se bo spreminjala skladno z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, brez sklepanja dodatkov k najemni pogodbi.

VLAGANJA, VZDRŽEVANJE IN UPORABA

Vlaganja

16. Najemnik je dolžan s skrbnostjo dobrega gospodarja izvesti vsa morebitna potrebna vlaganja v nepremičnino.
17. 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.
18. Vlaganja v nepremičnino je dolžan zagotavljati (plačati) izključno najemnik.
19. Izbrani ponudnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v nepremičnino, niti ne pridobi nikakršnih pravic na nepremičnini na podlagi vlaganj.

Vzdrževanje

20. Najemnik je dolžan nepremičnino redno vzdrževati s skrbnostjo dobrega gospodarja.
21. 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.

Uporaba

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

STROŠKI UPORABE IN OBRATOVANJA

23. 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.
24. Med stroške uporabe in obratovanja spadajo tudi vsi davki, prispevki in druge javne dajatve kakorkoli povezane z uporabo nepremičnine, vključno s stroški (davki oz. prispevki oz. drugimi javnimi dajatvami) uporabe samega stavbnega zemljišča.

ZAVAROVANJE ZA PRIMER ŠKODE

25. Najemnik je dolžan zavarovati svoje premičnine in opremo, ki jih bo postavil na nepremičnini. Javni zavod za šport Mestne občine Koper v nobenem primeru ne odgovarja za škodo, ki bi nastala na premičnini in/ali opremi izbranega ponudnika.



26. Najemnik je dolžan odpraviti vso morebitno nastalo škodo na nepremičnini in vrniti nepremičnino v prejšnje stanje (t.j. v stanje pred nastankom škode).
27. Najemnik je sam dolžan skrbeti za požarno varnost na nepremičnini.

PODNAJEM

28. Najemnik ne sme oddati nepremičnino 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 nepremičnine 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.

VELJAVNOST POGODBE

Redna veljavnost

29. Predmetna pogodba velja za določen čas 5 (petih) let.
30. Predmetna pogodba začne veljati in s tem učinkovati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in s podpisom primopredajnega zapisnika.
31. 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.

32. Najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo z odpovednim rokom **30 dni** in zahteva izpraznitev nepremičnine 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 določil 9. 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 najeto nepremičnino;
 - če najemnik odda nepremičnino/nepremičnine v podnajem brez soglasja najemodajalca;
 - če najemnik na nepremičnini brez predhodnega soglasja prične opravljati drugo dejavnost, kot je dogovorjeno s pogodbo;
 - če najemnik posega v nepremičnino brez soglasja najemodajalca;
 - če najemnik tudi po najemodajalčevem opominu uporablja nepremičnino v nasprotju s to pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da na nepremičnini nastaja škoda;
 - če najemodajalec potrebuje nepremičnino za izvajanje svoje dejavnosti,
 - v drugih s to pogodbo določenih primerih, ko najemnik kljub opozorilu uporablja nepremičnino v nasprotju s pogodbo ali brez potrebne skrbnosti ali tako, da se na nepremičnini povzroča škoda.



33. 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.
34. V primeru odpovedi pogodbe mora najemnik v 30 dneh iz nepremičnine izprazniti opremo in druge stvari ter nepremičnino izročiti najemodajalcu.
35. Ob izročitvi izpraznjenih nepremičnine najemodajalcu se sestavi poseben zapisnik o njihovem stanju.

Pravice najemodajalca po prenehanju veljavnosti pogodbe

36. Najkasneje v roku 30 dni po prenehanju veljavnosti te pogodbe je dolžan najemnik vrniti (izročiti) nepremičnino v posest najemodajalcu, v stanju v kakršnem ga je prejel, eventualno poslabšanem ali izboljšanem izključno v posledici skrbne rabe v skladu s to pogodbo in izpraznjene vseh svojih premičnin. 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.
37. Če najemnik po prenehanju najemnega razmerja zamudi z izročitvijo nepremičnine 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 nepremičnine, dogovorjene s to pogodbo, vse do izročitve nepremičnin.

Veljavno pravo in sodna pristojnost

38. Za vsa razmerja med pogodbenima strankama iz naslova in/ali v zvezi s to pogodbo, velja izključno pravo Republike Slovenije.
39. 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.
40. 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 njen pogodbeni namen po tej pogodbi.
41. 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 pristojno stvarno pristojno sodišče v Kopru.

Obveščanje

42. Pogodbena stranka je dolžna nemudoma pisno obvestiti drugo pogodbeno stranko o katerikoli spremembi kateregakoli 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 pogodbeni stranke, skladno s to točko.

Sestavljaavec pogodbe in razlaga

43. 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 sestavljanki te pogodbe oziroma njenega besedila.
44. Ta pogodba in pogodbeni namen pogodbenih strank po tej pogodbi, se razlaga tudi ob upoštevanju vsebine Javnega razpisa.

Naslovi

45. 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

46. 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

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

Skrbnik pogodbe

48. 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 najemogjmalca _____, tel. št. +386 _____, e-naslov: _____

Sklenitev pogodbe

49. Predmetna pogodba je sklenjena, ko jo pooblaščen zastopnika obeh pogodbenih strank podpišeta pred notarjem v obliki notarskega zapisa v skladu z veljavnimi predpisi.
50. 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).



51. Vsaka pogodbeni stranka prejme toliko odpravkov notarskega zapisa te pogodbe, kot to izhaja iz
ustrezne notarske evidence.

Številka: 478-266/2025

Podpisano v Kopru, dne _____.____.2025

NAJEMODAJALEC:

JAVNI ZAVOD ZA ŠPORT
MESTNE OBČINE KOPER

Duško Madžarović
Direktor

NAJEMNIK:

IZJAVA O POVEZANIH OSEBAH

v postopku izvedbe Javnega zbiranja ponudb za oddajo nepremičnin v lasti zavoda Bonifika – v likvidaciji in v upravljanju Javnega zavoda za šport Mestne občine Koper v najem z dne 21.10.2025



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 (ZSPDSLS-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.

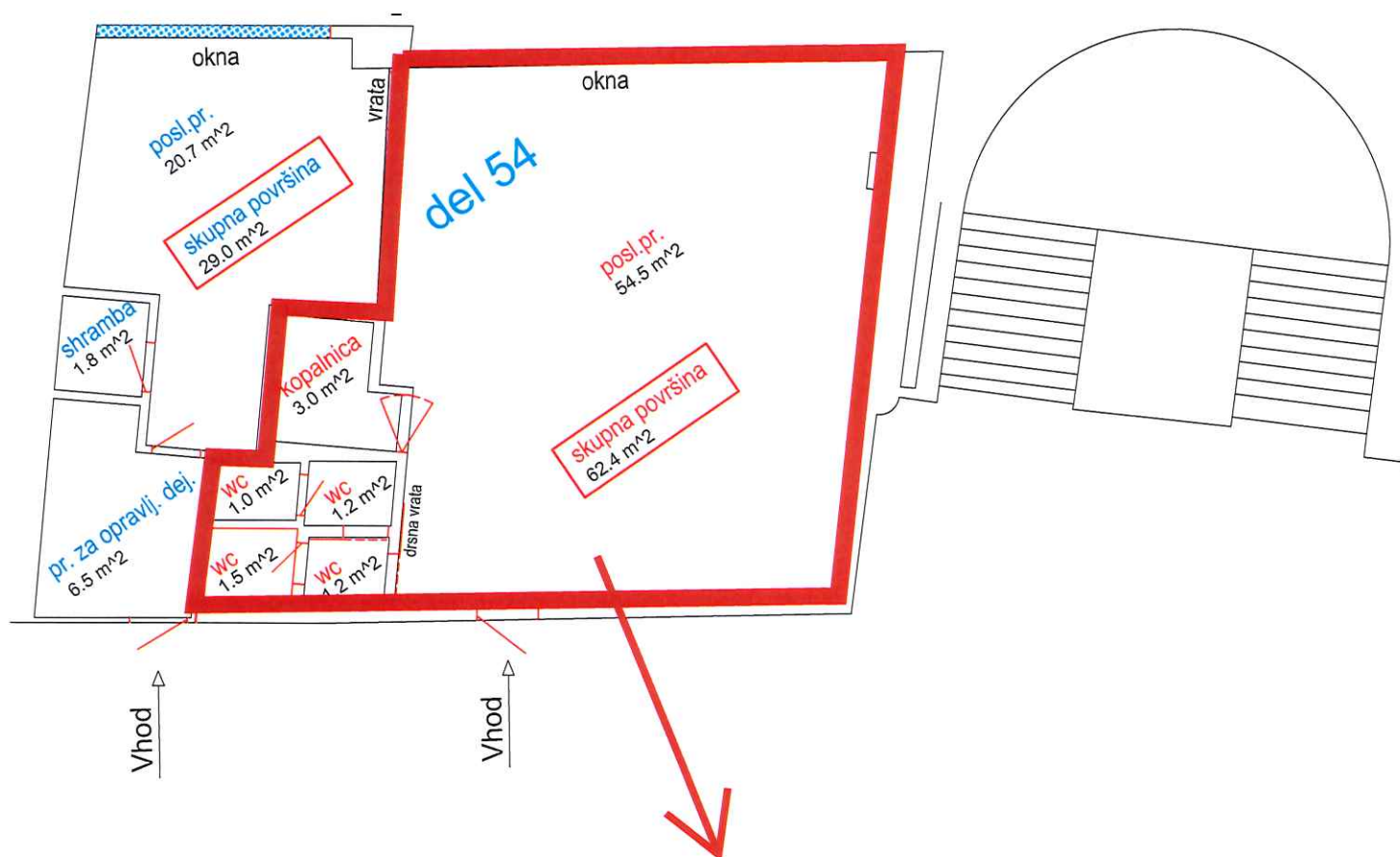
Kraj in datum: _____

Obrazec izpolnil: _____

Podpis: _____

DVORANA BONIFIKA - 3. ETAŽA

Tloris dela stavbe 54 (delitev na dva poslovna pr.)
M 1: 100



PREDMET RAZPISA