



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, v Olimpijskem bazenu Koper, ID 2605-2119-4, ID 2605-2119-21 in ID 2605-2119-24, 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: 478-156/2026

Koper, dne 16. 9. 2026

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 nepremičnin 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. 0478-156/2026-1, z dne 15.09.2026, 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 naslednje nepremičnine:

1. nepremičnina v izmeri 312,8 m² površine, ki se nahaja v prvem nadstropju Olimpijskega bazena Koper (ID 2605 – 2119-21), na naslovu Koper, Piranska cesta 6, za namen izvajanja športne, zdravstvene ali druge mirne storitvene dejavnosti, za določen čas 2 (dveh) let.
2. nepremičnina v izmeri 198,7 m² površine, ki se nahaja v drugem nadstropju Olimpijskega bazena Koper (stavba ID 2605 – 2119-24) 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.
3. nepremičnina v izmeri 374,0 m² površine, ki se nahajajo v tretjem nadstropju Olimpijskega bazena Koper (stavba ID 2605 – 2119-4 - le del), 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 **10.200,00 EUR/brez DDV** na mesec.

Izklicna 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).

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 - ZIUOPDVE, 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 izklicna cena najema ni upoštevan.

Prostori se oddajajo 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 od 01.11.2026 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 najemnika.

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: javna.narocila@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 vloga 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 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

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, 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 poročuna (nerevalorizirana) z zadnjo odprto mesečno najemnino 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

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

Soglasje za morebitno prenovo poslovnega prostora 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 stanje nepremičnin.

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

Morebitna vlaganja v nepremičnino/nepremičnine, ki je/so potreben/potrebne prenove, bosta najemodajalec in najemnik urejala z aneksom k najemni pogodbi, in sicer za vlaganja, ki povečajo gradbeno vrednost poslovnega prostora.

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

Najemnik ne sme spreminjati namembnosti, niti tlorisnih gabaritov nepremičnine 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 v nepremičnino 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 nepremičnine.

7. Zavarovanje za primer škode

Najemnik je dolžan zavarovati opremo v prostoru. Najemodajalec zavaruje nepremičnino 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 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 in energetske izkaznice

Najemnik je sam dolžan skrbeti za požarno varnost najetih nepremičnin.

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 izkaznica.

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 – odl. US in 20/18 – OROZ631) in ostalimi veljavnimi predpisi 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 41 912 298 (g. Rok Crnica).

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 ene izklicne mesečne najemnine, na podračun Javnega zavoda za šport Mestne občine Koper SI56 0125-0600-0000-336, z obvezno navedbo sklicne številke **00 478-156-2026** 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 3 mesece od poteka roka za oddajo ponudb. Ponudnik sme oddano ponudbo spremeniti in/ali dopolniti ali umakniti do poteka roka za oddajo ponudb. Komisija ne bo upoštevala nobenih sprememb in/ali dopolnitev ali umika prejetih ponudb izvedenih po poteku roka za oddajo ponudb.

Pravočasno prispele ponudbe bo Komisija pregledala 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.

3. Soglasje glede najemne pogodbe

Predlog najemne pogodbe mora biti na zadnji strani parafiran, s čimer ponudnik potrjuje, da soglaša s predlagano vsebino najemne pogodbe in da jo bo podpisal v 8 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

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

- izjavo o solventnosti pri bankah, ki vodijo transakcijske račune,
- izjavo banke o morebitnem številu blokiranih dni vseh računov ponudnika v preteklem letu,
- bilanco stanja za zadnje leto,
- bilanco uspeha za zadnje leto, obe na obrazcih AJPEŠ.

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 07. 10. 2026, 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 **09. 10. 2026, 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 8 dni po poteku roka za oddajo ponudb.

Na podlagi sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika bo izbrani ponudnik dolžan, v roku 8 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

Nepremičnine, ki je predmet najema se nahajajo v Olimpijskem bazenu Koper, in sicer:

1. **nepremičnina v izmeri 312,8 m² površine, ki se nahaja v prvem nadstropju Olimpijskega bazena Koper (ID 2605 – 2119-21), na naslovu Koper, Piranska cesta 6, za namen izvajanja športne, zdravstvene ali druge mirne storitvene dejavnosti.**
2. **nepremičnina v izmeri 198,7 m² površine, ki se nahaja v drugem nadstropju Olimpijskega bazena Koper (stavba ID 2605 – 2119-24) na naslovu Koper, Piranska cesta 6, za namen izvajanja skupinske vadbe in/ali prodajo toplih in hladnih brezalkoholnih pijač.**
3. **nepremičnina v izmeri 374,0 m² površine, ki se nahajajo v tretjem nadstropju Olimpijskega bazena Koper (stavba ID 2605 – 2119-4 - 1e del), na naslovu Koper, Piranska cesta 6, za namen izvajanja športne dejavnosti - fitness vadbe.**

Nepremičnine 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 in www.koper.si dne 16. 09. 2026 (v nadaljevanju: Javni razpis), dajemo Javnemu zavodu za šport Mestne občine Koper naslednjo

PONUDBO ZA NAJEM NEPREMIČNIN 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 oseb za podpis najemne pogodbe v prilogi – zakonitega zastopnika ponudnika	
Funkcija osebe pooblaščen za podpis najemne pogodbe v prilogi	
Kontaktne osebe 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 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 16. 09. 2026 in ponudbe najemnika z dne _____.2026 ter sklepa direktorja z dne _____.2026 naslednjo:

POGODBO **o najemu poslovnih prostorov** (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;
 - nepremičnina v izmeri 312,8 m² površine, ki se nahaja v prvem nadstropju Olimpijskega bazena Koper (ID 2605 – 2119-21), na naslovu Koper, Piranska cesta 6, za namen izvajanja športne, zdravstvene ali druge mirne storitvene dejavnosti,
 - nepremičnina v izmeri 198,7 m² površine, ki se nahaja v drugem nadstropju Olimpijskega bazena Koper (stavba ID 2605 – 2119-24) na naslovu Koper, Piranska cesta 6, za namen izvajanja skupinske vadbe in/ali prodajo toplih in hladnih brezalkoholnih pijač,
 - nepremičnina v izmeri 374,0 m² površine, ki se nahajajo v tretjem nadstropju Olimpijskega bazena Koper (stavba ID 2605 – 2119-4 - le del), na naslovu Koper, Piranska cesta 6, za namen izvajanja športne dejavnosti - fitness vadbe.

Nepremičnine se oddajo za ponujeno mesečno najemnino v višini _____ EUR.

PREDMET

Izročitev nepremičnine v najem

2. Z začetkom veljavnosti te pogodbe, t.j. s 01.11.2026, 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 najemnika.

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-1O, 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 nepremičnino (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 kvaliteti v skladu z veljavnimi standardi in normami ter zagotavlja veljaven ugled nepremičnine.
10. 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

11. Najemnik je dolžan za vsak koledarski mesec veljavnosti (trajanja) te pogodbe, za najem – rabo prostora, plačati najemodajalcu najemnino (v nadaljevanju: najemnina).
12. Na dan podpisa te pogodbe in na dan začetka veljavnosti te pogodbe, najemnina iz ponudbe najemnika znaša _____ EUR.
13. Najemnino bo najemnik plačal mesečno do 25. v mesecu za tekoči mesec. Plačilo najemnine v roku, ki je določen, je bistvena sestavina pravnega posla.
14. Vplačana varščina kot garancija za resnost ponudbe v višini _____ EUR, se ob prenehanju najemnega razmerja najemniku poročuna (nerevalorizirana) z zadnjima obroki 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.
15. 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.
16. Višina najemnine se bo spreminjala skladno z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, brez sklepanja dodatkov k najemni pogodbi.

VLAGANJA, VZDRŽEVANJE IN UPORABA

Vlaganja

17. Najemnik je dolžan s skrbnostjo dobrega gospodarja izvesti vsa morebitna potrebna vlaganja v nepremičnino.
18. 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.
19. Vlaganja v nepremičnino je dolžan zagotavljati (plačati) izključno najemnik.
20. 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.
21. Izbrani ponudnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v nepremičnino, niti ne pridobi nikakršnih pravic na nepremičnini na podlagi vlaganj.

Vzdrževanje

22. Najemnik je dolžan poslovni prostor redno vzdrževati s skrbnostjo dobrega gospodarja.
23. 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.
24. 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

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

STROŠKI UPORABE IN OBRATOVANJA

26. 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.
27. 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.
28. 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

29. Najemnik je dolžan na svoje stroške zavarovati opremo na nepremičnini. Najemodajalec zavaruje poslovni prostor za primer požara in izlitja vode.

30. 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.
31. Najemnik je sam dolžan skrbeti za požarno varnost najetega poslovnega prostora in kriti nastale stroške.

PODNAJEM, PREUREDITEV

32. Najemnik ne sme oddati nepremičnine v podnajem oz. v uporabo drugi pravni ali fizični osebi brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca. Kršitev te točke je razlog za odpoved (prekinitve) 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.
33. 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

34. Predmetna pogodba velja za določen čas 2 (dveh) let.
35. Predmetna pogodba začne veljati in s tem učinkovati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in s podpisom primopredajnega zapisnika.
36. 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.

37. 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 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 nepremičnino v podnajem brez soglasja najemodajalca;

- če najemnik na nepremičnini brez predhodnega soglasja prične opravljati drugo dejavnost, kot je dogovorjeno s pogodbo;
- če najemnik posega na 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,
- če lastnik nepremičnine (Mestna občina Koper) le-to potrebuje za izvrševanje nalog lokalne skupnosti;
- če najemnik brez upravičenih razlogov preneha uporabljati nepremičnino ali v njem ne obratuje več kot 1 (en) mesec;
- 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 objektu povzroča škoda.

38. 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.

39. V primeru odpovedi pogodbe mora najemnik v 30 dneh iz nepremičnine izprazniti svojo opremo in druge stvari ter nepremičnino izročiti najemodajalcu.

40. Ob izročitvi izpraznjene nepremičnine in morebitnih naprav najemodajalcu se sestavi poseben zapisnik o njihovem stanju.

Pravice najemodajalca po prenehanju veljavnosti pogodbe

41. 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 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.

42. 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 nepremičnino, dogovorjene s to pogodbo, vse do izročitve nepremičnine.

Veljavno pravo in sodna pristojnost

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

44. 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.

45. V primeru, če bi bilo katerokoli 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.

46. 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

47. 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 pogodbene stranke, skladno s to točko.

Sestavljaivec pogodbe in razlaga

48. 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.
49. Ta pogodba in pogodbeni namen pogodbenih strank po tej pogodbi, se razlaga tudi ob upoštevanju vsebine Javnega razpisa.

Naslovi

50. 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

51. 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 dopolitve

52. Katerekoli spremembe oziroma dopolitve te pogodbe bodo veljavne le, če jih bosta pogodbeni stranki sklenili v enaki obliki, kot je sklenjena pogodba.
53. 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 nepremičnine 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

54. 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

55. Predmetna pogodba je sklenjena, ko jo pooblaščen zastopnik obeh pogodbenih strank podpišeta pred notarjem v obliki notarskega zapisa v skladu z veljavnimi predpisi.

56. 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).

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

Številka: 478-156/2026

Podpisano v Kopru, dne _____.____.2026

NAJEMODAJALEC:

NAJEMNIK:

JAVNI ZAVOD ZA ŠPORT
MESTNE OBČINE KOPER

Duško Madžarović
Direktor

IZJAVA O POVEZANIH OSEBAH

**v postopku izvedbe Javnega zbiranja ponudb za oddajo nepremičnin v lasti Mestne občine Koper in v upravljanju Javnega zavoda za šport Mestne občine Koper
v najem z dne 16. 09. 2026**

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: _____