



## VSEBINA

- I. POVABILO K ODDAJI PONUDBE
- II. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA
- III. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE
- IV. VSEBINA PONUDBE
- V. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB
- VI. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA
- VII. OPIS NEPREMIČNINE (povzetek iz cenitvenega poročila)
- VIII. PRILOGE: Ponudba  
Predlog najemne pogodbe



## I. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

### 1. Organizator Javnega zbiranja ponudb

Občina Šempeter - Vrtojba, Trg Ivana Roba 3a, 5290 Šempeter pri Gorici, v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), s tem Javnim zbiranjem ponudb (v nadaljevanju **javni razpis**) vabi zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za najem prostorov – gostinskega dela objekta (kuhinje, priročnega skladišča, lokala za goste, sanitarij, zunanje pokrite terase in dvorišča) in gostinske sobe za opravljanje gostinske dejavnosti v skladu in pod pogoji kot to določa ta Javni razpis.

Na podlagi drugega odstavka 53. člena Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Občina Šempeter - Vrtojba zaradi neuspešnih dveh razpisov ponovno izvede postopek javnega zbiranja ponudb, v katerem se izklicna vrednost najemnine zniža za 30 odstotkov od vrednosti iz prvega razpisa.

Javni razpis je objavljen na spletni strani občine na naslovu <http://www.sempeter-vrtojba.si/>.

Zainteresirani potencialni ponudniki lahko prevzamejo dokumentacijo v okviru tega Javnega razpisa (v nadaljevanju: **razpisna dokumentacija**) na spletni strani Občine Šempeter - Vrtojba [www.sempeter-vrtojba.si](http://www.sempeter-vrtojba.si) ali v sprejemni pisarni Občine Šempeter - Vrtojba, Trg Ivana Roba 3a, 5290 Šempeter pri Gorici, vsak delovni dan in sicer: v ponedeljek, torek in četrtek od 8.00 do 15.00 ure, v sredo od 8.00 do 16.30 in v petek od 8.00 do 14.00 ure, vse do izteka roka za oddajo ponudb. Pridobitev razpisne dokumentacije je brezplačna.

### 2. Pogoji za sodelovanje na Javnem razpisu

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

Komisija za vodenje postopkov razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem občine (v nadaljevanju **komisija**), ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo izpolnjevali vseh pogojev za sodelovanje na Javnem razpisu in/ali ki ne bodo predložili ponudbe v vsebini in obliki, kot to določa Javni razpis.

### 3. Predmet najema

- je poslovni prostor objekta v pritličju večnamenskega nestanovanjskega objekta na naslovu Ulica 9. septembra 137 v Vrtojbi, Šempeter pri Gorici, na parc. št. 2794 k. o. 2316 Vrtojba, ID znak 2316 2794, (v REN oznaka stavbe 2316-1131), ki obsega kuhinjo, priročno skladišče, lokal za goste, sanitarije, zunanjo pokrito teraso in dvorišče v skupni izmeri 352,40 m<sup>2</sup>, ter ločen prostor primeren za gostinsko sobo v skupni izmeri 68,50 m<sup>2</sup>.



Nepremičnine bodo najemniki lahko prevzeli 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 nepremičnin v najem z javnim zbiranjem ponudb.

#### 5. Čas trajanja najema

Nepremičnine bodo oddane v najem za nedoločen čas z odpovednim rokom šest mesecev.

Pogodba o najemu poslovnega prostora se sklepa v obliki notarskega zapisa s klavzulo neposredne izvršljivosti. Strošek sklenitve pogodbe pri notarju, krije najemnik.

#### 6. Drugi pogoji Javnega razpisa

Na Javnem razpisu lahko sodelujejo - oddajo ponudbe za najem pravne in fizične osebe – samostojni podjetniki, ki imajo svoj sedež v Republiki Sloveniji ali v tujini (t. j. izven Republike Slovenije).

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

Zainteresirani ponudniki lahko prošnje za dodatna pojasnila v zvezi z Javnim razpisom pošljejo po elektronski pošti na naslov: info@sempeter-vrtojba.si s pripisom »Najem poslovnega prostora na naslovu Ulica 9. septembra 137, do najkasneje (vključno) tretjega dne pred dnevom poteka roka za oddajo ponudb (t.j. do dne 10. 10. 2019). Na vprašanja, ki bodo prispela po izteku tega roka, organizator ni dolžan odgovoriti. Odgovore na posredovana vprašanja bo Organizator objavil na spletni strani: <http://www.sempeter-vrtojba.si/> in bodo takoj po objavi postali zavezujoči sestavni del Javnega razpisa.

Občina Šempeter-Vrtojba si pridržuje pravico, da, ne glede na ostala določila Javnega razpisa, brez katerih koli posledic zase in/ali za kogar koli v okviru katerega pooblastil:

- kadarkoli prekine ali ustavi postopek po Javnem razpisu brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti, ne da bi za to navedla razloge,
- kot najugodnejšega ponudnika po Javnem razpisu ne izbere nobenega od ponudnikov,
- 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 razlaga kot celota (vključno s predlogom najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa). V primeru neskladja med vsebino predloga najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa in ostalo vsebino Javnega razpisa, velja vsebina predloga najemne pogodbe.

## II. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA

### 1. Dejavnost

V poslovnih prostorih se bo opravljala gostinska dejavnost.

### 2. Dovoljenja in soglasja pristojnih organov

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

### 3. Najemnina

Izklicna mesečna najemnina je določena na podlagi cenoitve nepremičnine, ki jo je v mesecu februarju 2019 izdelal sodni cenilec in znižana za 30 odstotkov od vrednosti iz prvega razpisa.

Izklicna znižana mesečna najemnina znaša 945,00 €.

Najemnina, ki jo bo dolžan najemnik plačevati najemodajalcu iz naslova najema nepremičnin, je določena v neto znesku in jo bo najemnik najemodajalcu plačeval mesečno. Poleg neto določene najemnine, bo dolžan najemnik plačevati najemodajalcu tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve, ki se v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi eventualno obračunavajo in plačujejo glede na višino najemnine določene v neto znesku.

Najemnina določena v najemni pogodbi se bo mesečno usklajevala z indeksom cen življenjskih potrebščin v RS.

Vplačana varščina kot garancija za resnost ponudbe se izbranemu najemniku ob sklenitvi pogodbe (začetku najema) vrne v znesku dveh izklicnih najemnin. Znesek ene izklicne najemnine se izbranemu najemniku ob prenehanju najemnega razmerja poračuna z delom zadnje odprte mesečne najemnine. V primeru, da so vse obveznosti iz naslova najemnine poravnane, se znesek vplačane varščine (nerevaloriziran) vrne.



#### **4. Vlaganja**

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

Morebitna vlaganja v prostor, ki je potreben prenove, bo najemodajalec urejal s pogodbo oz. aneksom k najemni pogodbi in sicer za vlaganja, ki povečajo gradbeno vrednost poslovnega prostora in se v času trajanja najemnega razmerja niso amortizirala.

Najemnik je dolžan izvajati vsa morebitna vlaganja v poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja.

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

V zvezi z izvajanjem vlaganj v poslovni prostor bo dolžan najemnik spoštovati vse veljavne gradbene in druge predpise.

#### **5. Uporaba in vzdrževanje**

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

#### **6. Stroški obratovanja**

Najemnik je dolžan plačevati vse stroške kakorkoli povezane z uporabo in obratovanjem poslovnega prostora, vključno s stroškom nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

#### **7. Podnajem in spremembe**

Najemnik bo smel oddati poslovni prostor (v celoti ali delno) v podnajem samo po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca, katerega bo najemodajalec lahko podal ali zavnil izključno po lastni presoji.

### **III. 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 uporabljajo določila Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), 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 poslovnih prostorov

Za ogled prostorov, ki so predmet oddaje, se lahko zainteresirani potencialni ponudniki dogovorijo po telefonu 05/33 51 000 ali 05/33 51 626, kontaktna oseba Regina Dragoljević. Ogledi poslovnih prostorov bodo 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. Priloge, ki so sestavni del ponudbe, so navedene v poglavji IV. (Vsebina ponudbe) Javnega razpisa.

Ponudbi mora biti priloženo dokazilo o nakazani varščini za resnost ponudbe v višini treh izklicnih mesečnih najemnin (2.835,00 EUR) na podračun Občine Šempeter-Vrtojba št. 0138 3010 0014 409, z obvezno navedbo sklicne številke 00 710301 pri Banki Slovenije. V primeru, da varščina ne bo plačana, komisija take ponudbe ne bo upoštevala.

Neizbranim ponudnikom bo varščina (brezobrestno) vrnjena v roku 15 dni od poteka roka za oddajo ponudb. Če izbrani najugodnejši ponudnik ne bo sklenil najemne pogodbe v roku v skladu z Javnim razpisom bo Občina Šempeter - Vrtojba zadržala vplačano varščino.

Ponudbe morajo biti veljavne 6 mesecev 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 in ocenila v skladu z Javnim razpisom.

V primeru, če bi komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba ne vsebuje ponujene najemnine, ki ne sme biti nižja od izklicne in/ali ponujeno število plačanih mesečnih najemnin v naprej/ali ponujenega programa v skladu z Javnim razpisom, komisija te ponudbe v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala.

V primeru pa, če bi komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba vsebuje ponujeno najemnino, ali ponujeno število plačanih mesečnih najemnin v naprej in ponujeni program v skladu z Javnim razpisom, vendar pa bi bila ponudba, glede na Javni razpis, kljub temu nepopolna, 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.



#### IV. VSEBINA PONUDBE

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

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

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

##### 2. Ponudba

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

##### 3. Soglasje glede najemne pogodbe

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

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

- za pravne osebe: izpisek iz registra v katerem je ponudnik vpisan, ki ni starejši od 3 mesecev glede na dan oddaje ponudbe,
- za samostojne podjetnike posameznike: izpisek iz uradne evidence v katerem je ponudnik vpisan, ki ni starejši od 3 mesecev glede na dan oddaje ponudbe,
- za fizične osebe: izjava, da bo izbrani ponudnik po prejemu sklepa o izbiri, v roku 15 dni, registriral ustrezno dejavnost.

##### 5. Potrdilo Finančnega urada Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih

- ki ni starejše od 30 dni glede na dan oddaje ponudbe.

##### 6. Dokazilo o finančni sposobnosti

- za pravne osebe informacijo o boniteti poslovanja, ki jo izdaja Ajpes: SBON-1 s podatki in kazalniki za leto 2018.
- za samostojne podjetnike posameznike informacijo o boniteti poslovanja, ki jo izdaja Ajpes: SBON-1 s podatki in kazalniki za leto 2018.

##### 7. Ponujeni program

- opis dejavnosti, ki se bo izvajal v poslovnem prostoru s terminskim načrtom in osnovnimi finančnimi podatki o predvidenem poslovanju,
- ponudbo, ki jo bo zagotavljal najemnik (hrana, pijača, kosila itd.)
- morebitna vlaganja v objekt (ovrednotena vlaganja s priloženimi okvirnimi predračuni).

##### 8. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe

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



### 9. Dokazilo o izkušnjah ponudnika

- ponudnik mora priložiti izjavo, iz katere bo razvidno, koliko časa že opravlja gostinsko dejavnost in koliko ima zaposlenih (podatke z izjave bo komisija preverila).

### 10. Ponujeno število mesečnih najemnin vnaprej

- ponudnik mora v ponudbi napisati kolikšno število mesečnih najemnin bo plačal vnaprej, kar se mu bo upoštevalo pri merilih za izbor najugodnejšega ponudnika. Mesečne najemnine vnaprej bo izbrani ponudnik moral plačati 15 dni po sklenitvi pogodbe. Število plačanih najemnin vnaprej bo občina pobotala s številom mesecev, zato za te mesece ne bo obračunavala najemnine.

## V. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB

### 1. Oddaja ponudb

Ponudniki so dolžni predložiti ponudbe (vključno s potrdilom o plačani varščini za resnost ponudbe), v zaprti ovojnici z oznako: »**NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAJEM**, poslovni prostor na naslovu Ulica 9. septembra 137, Vrtojba, z oznako št. 47803-37/2019«, na naslov: Občina Šempeter - Vrtojba, Trg Ivana Roba 3a, 5290 Šempeter pri Gorici, **najpozneje do 15. 10. 2019 do 12.00 ure.**

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 Občine Šempeter-Vrtojba, Trg Ivana Roba 3a, 5290 Šempeter pri Gorici, vsak delovni dan in sicer v ponedeljek, torek in četrtek od 8.00 do 15.00 ure, v sredo od 8.00 do 16.30 in v petek od 8.00 do 14.00 ure.

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

### 2. Odpiranje ponudb

Odpiranje ponudb prispelih v roku za oddajo ponudb bo javno, dne **17. 10. 2019, ob 10.00 uri**, na naslovu: Občina Šempeter-Vrtojba, Trg Ivana Roba 3a, 5290 Šempeter pri Gorici, svetniška pisarna/pritličje.

## VI. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

### 1. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika so:

- ponujena neto mesečna najemnina za poslovni prostor - t. j. najemnina brez pripadajočega oz. povezanega DDV oz. morebitnih drugih davkov in javnih dajatev v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi (40%);





- ponujeni program v skladu s 7. točko, 4. poglavja (30%);
- izkušnje v zvezi z gostinstvom in vodenjem gostinskega obrata (20%);
- ponujeno število neto mesečnih najemnin v naprej (10%).

Komisija bo vse ponudbe, ki bodo izpolnjevale razpisne pogoje, ocenila in razvrstila ob upoštevanju postavljenih meril za izbiro najugodnejšega ponudnika, v skladu z rezultati po naslednjih formulah:

$$\frac{Np \times 40}{Nmax} = Tn$$

$$\frac{Vp \times 10}{Vmax} = Tv$$

$$T = Tn + Tv + Tp + Ti$$

$Np$  = ponujena neto mesečna najemnina (€)

$Nmax$  = najvišja ponujena neto mesečna najemnina izmed vseh ponudb (€)

$Vp$  = ponujeno število mesečnih najemnin v naprej (število)

$Vmax$  = najvišje ponujeno število mesečnih najemnin v naprej izmed vseh ponudb (število)

$Tn$  = pridobljene točke za ponujeno neto mesečno najemnino (št. točk)

$Tv$  = pridobljene točke za ponujeno število mesečnih najemnin v naprej (št. točk)

$Tp$  = pridobljene točke iz ponujenega program (št. točk)\*

$Ti$  = izkušnje v zvezi z gostinstvom in vodenjem gostinskega obrata (št. točk)\*\*

$T$  = celotno število točk (št. točk)

\*Komisija bo ponujeni program točkovala (od 0 do 30 točk).

\*\*Komisija bo izkušnje ponudnika točkovala (od 0 do 20 točk) kot sledi:

- če ponudnik že izvaja gostinsko dejavnost
  - do 10 let 5 točk
  - več kot 10 let 10 točk
  - glede na število zaposlenih
    - do 5 oseb 2 točki
    - do 10 oseb 5 točk
    - več kot 10 oseb 10 točk
- če ponudnik izvaja gostinsko dejavnost pri drugemu delodajalcu
  - do 10 let 5 točk
  - več kot 10 let 10 točk

Za oceno izkušenj ponudnika se upošteva izkušnje

- pravne osebe, ki se prijavlja na razpis ali izkušnje fizične osebe, ki ima v lastništvu te pravne osebe vsaj 30 % delež,

- samostojnega podjetnika posameznika,
- fizične osebe, ki se prijavlja na razpis.

Za najugodnejšega ponudnika bo izbran ponudnik, ki bo izpolnil vse razpisne pogoje in bo dosegel najvišje število točk.

V primeru, če bi dva ali več ponudnikov dosegla enako najvišje število točk, bo Komisija z njima oz. z njimi izvedla neposredna pogajanja in bo po teh izvedenih neposrednih pogajanjih za najugodnejšega ponudnika izbrala tistega, ki bo po postopku pogajanj dosegel najvišje število točk po enačbi  $T = T_n + T_v + T_p + T_i$

## 2. Izbira najugodnejšega ponudnika

Ponudniki bodo o izbranem najugodnejšem ponudniku obveščeni s sklepom o izbiri najkasneje v roku 30 dni po poteku roka za oddajo ponudb.

Na podlagi sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika bo dolžan izbrani ponudnik v roku 15 dni od dneva izbire skleniti najemno pogodbo za najem poslovnega prostora, sicer se bo štelo, da je od ponudbe odstopil v nasprotju s pogoji Javnega razpisa, z vsemi posledicami v skladu z Javnim razpisom.

## VII. OPIS NEPREMIČNINE (povzetek iz cenitvenega poročila)

Predmet najema je

- poslovni prostor objekta v pritličju in kleti večnamenskega nestanovanjskega objekta na naslovu Ulica 9. septembra 137 v Vrtojbi, Šempeter pri Gorici, na parc. št. 2794 k. o. 2316 Vrtojba, ID znak 2316 2794, (v REN oznaka stavbe 2316-1131), ki obsega kuhinjo, priročno skladišče, lokal za goste, sanitarije, zunanjo pokrito teraso in dvorišče v skupni izmeri 352,40 m<sup>2</sup>, ter ločen prostor primeren za gostinsko sobo v skupni izmeri 68,50 m<sup>2</sup>.

Številka: 47803-37/2019-1  
Šempeter pri Gorici, 24. september 2019



ŽUPAN  
mag. Milan Turk



## VIII. PRILOGE

V skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora v najem, z javnim zbiranjem ponudb, ki je bil objavljen na spletni strani [www.sempeter-vrtojba.si](http://www.sempeter-vrtojba.si), dne 24. 09. 2019 (v nadaljevanju: Javni razpis), dajemo Občini Šempeter - Vrtojba naslednjo

### PONUDBO

#### ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA NA NASLOVU ULICA 9. SEPTEMBRA 137 V VRTOJBI

##### 1. PODATKI O PONUDNIKU

Ime ponudnika	
Naslov ponudnika	
Poštna številka in pošta	
Matična številka	
Id. št. za DDV oz. davčna številka	
Številka transakcijskega računa	
Odprt pri banki	
Telefon	
Telefaks	
Mobilni telefon	
Naslov elektronske pošte	
Pooblaščen oseb za podpis najemne pogodbe v prilogi – zakoniti zastopnik ponudnika	
Funkcija osebe pooblaščen za podpis najemne pogodbe v prilogi	
Kontaktna oseba pooblaščen za razlago ponudbe	
Telefon kontaktne osebe pooblaščen za razlago ponudbe	
Elektronski naslov kontaktne osebe pooblaščen za razlago ponudbe	



**2. MESEČNA NETO NAJEMNINA, PONUJENO ŠTEVILO MESEČNIH NAJEMNIN V NAPREJ, PONUJENI PROGRAM, IZKUŠNJE**

**a. Mesečna neto najemnina:**

Izjavljamo, da na dan podpisa (sklenitve) najemne pogodbe v prilogi (v nadaljevanju: **najemna pogodba**) in na dan začetka veljavnosti najemne pogodbe, za nepremičnino, ki je predmet Javnega razpisa (in najema po najemni pogodbi), ponujamo neto mesečno najemnino (kot jo opredeljuje Javni razpis) v višini:

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

z besedo: \_\_\_\_\_,  
ki se bo po začetku veljavnosti najemne pogodbe usklajevala v skladu z določili najemne pogodbe.

**b. Ponujeni program, morebitna vlaganja (ponudnik priloži dokumentacijo iz katere bo razviden ponujeni program in morebitna vlaganja):**

---

---

---

---

**c. Izkušnje (ponudnik priloži dokumentacijo iz katere bodo razvidne izkušnje v gostinstvu v letih in število zaposlenih)**

---

---

---

---

**d. Ponujeno število mesečnih najemnin v naprej (ponudnik vpiše koliko mesečnih najemnin bo plačal vnaprej)**

---

---

---

---

**3. VELJAVNOST PONUDBE**

Predmetna ponudba velja 6 mesecev po poteku roka za oddajo ponudbe v skladu z Javnim razpisom.



Občina Šempeter-Vrtojba

Občina Šempeter Vrtojba  
Trg Ivana Roba 3a  
5290 Šempeter pri Gorici  
Slovenija

T: 05 335 10 00  
F: 05 335 10 07  
E: info@sempeter-vrtojba.si  
W: www.sempeter-vrtojba.si

**4. IZJAVLJAMO, DA:**

- soglašamo in sprejemamo vse pogoje iz Javnega razpisa
- soglašamo z vsebino predloga najemne pogodbe in v potrditev tega prilagamo ponudbi predlog najemne pogodbe parafiran in žigosan na zadnji strani.

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

žig

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

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

**PRILOGE:**

1. Dokazila o pravnem statusu ponudnika
2. Potrdilo Finančnega urada Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih
3. Dokazilo o finančni sposobnosti (za pravne osebe S BON 1 s podatki in kazalniki za leto 2018, za samostojne podjetnike S BON 1 s podatki in kazalniki za leto 2018)
4. Ponujeni program
5. Izjavo o izkušnjah z opravljanjem gostinske dejavnosti
6. Na zadnji strani parafiran in žigosan predlog najemne pogodbe
7. Dokazilo o plačani varščini



## PREDLOG NAJEMNE POGODBE

**OBČINA ŠEMPETER - VRTOJBA, Trg Ivana Roba 3a, Šempeter pri Gorici**  
ki jo zastopa župan mag. Milan Turk,  
matična številka: 1358227000  
davčna številka: ID za DDV SI44857390  
(v nadaljevanju: **Najemodajalec**)

in

\_\_\_\_\_ ,  
ki ga/jo zastopa

\_\_\_\_\_ ,  
matična številka: \_\_\_\_\_ ,  
davčna številka: \_\_\_\_\_ ,  
transakcijski račun: \_\_\_\_\_ ,  
(v nadaljevanju: **Najemnik**  
in skupaj z Najemodajalcem tudi: **pogodbeni stranki**)

sklepata na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) ter v skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora v najem z javnim zbiranjem ponudb z dne \_\_\_\_\_ in ponudbe Najemnika z dne \_\_\_\_\_ , naslednjo

### **POGODBO** **o najemu poslovnega prostora** (v nadaljevanju: **Pogodba**)

#### 1. člen

Na Javnem razpisu za oddajo nepremičnine - poslovnega prostora v Občini Šempeter - Vrtojba v najem, z javnim zbiranjem ponudb (v nadaljevanju: **Javni razpis**) z dne 24. 09. 2019, je bil najemnik izbran za najugodnejšega ponudnika za pridobitev v najem naslednje nepremičnine je:

- poslovni prostor objekta v pritličju večnamenskega nestanovanjskega objekta na naslovu Ulica 9. septembra 137 v Vrtojbi, Šempeter pri Gorici, na parc. št. 2794 k. o. 2316 Vrtojba, ID znak 2316 2794, ki obsega kuhinjo, priročno skladišče, lokal za goste, sanitarije, zunanjo pokrito teraso in dvorišče v skupni izmeri 352,40 m<sup>2</sup>, ter ločen prostor primeren za gostinsko sobo v skupni izmeri 68,50 m<sup>2</sup> (v nadaljevanju poslovni prostor).



Navedeni poslovni prostor najemodajalec s to pogodbo odda, najemnik pa prevzame v najem.

Najemnik je s stanjem in vsemi lastnostmi poslovnega prostora dobro seznanjen, saj si ga je večkrat ogledal. Poslovni prostor je neopremljen in ga najemnik vzame v najem v takšnem stanju, kot je v času sklenitve te pogodbe, po načelu »videno – najeto«.

## 2. člen

Najemodajalec dovoli, da najemnik na svoje stroške na zunanji fasadi stavbe v kateri se nahaja poslovni prostor, po pridobitvi potrebnih soglasij in dovoljenj za čas trajanja te pogodbe namesti reklamno tablo, po predhodnem soglasju najemodajalca.

## 3. člen

Najemnik sme poslovni prostor uporabljati le za opravljanje dejavnosti, navedenih oziroma predvidenih v javnem razpisu in na način, kot je predviden s to pogodbo.

Najemnik je dolžan poslovni prostor uporabljati s skrbnostjo dobrega gospodarstvenika, ga ves čas najema redno vzdrževati in na lastne stroške sproti sanirati vsakršne poškodbe oz. kakršnokoli škodo, ki bi nastala na poslovnem prostoru oz. instalacijah, vgrajeni opremi in vgrajenih napravah. Po prenehanju najema pa bo dolžan najemnik izročiti najemodajalcu poslovni prostor v stanju, kot ga je od njega prevzel, ob upoštevanju normalne obrabe, zlasti pa nepoškodovan, prost stvari in oseb (izpraznjen), čist in na novo prepleskan. Stanje poslovnega prostora ob prevzemu bosta pogodbeni stranki ugotovili s primopredajnim zapisnikom.

Najemnik bo v poslovnem prostoru posloval skladno z vsemi veljavnimi predpisi, vključno z Zakonom o varstvu pred požarom (izdelal bo požarni red, poskrbel za usposabljanja, itd. tre izvedel vse druge obveznosti, ki jih predpisujeta Pravilnik o požarnem redu in Pravilnik o usposabljanju in pooblastilih za izvajane ukrepov varstva pred požarom).

## 4. člen

Najemnik se izrecno obvezuje, da brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca ne bo vršil kakršnihkoli gradbenih posegov oz. predelav v poslovnem prostoru, pri čemer bo najemodajalec, na podlagi pisne zahteve najemnika, v kateri bodo dela podrobno opisana (na nivoju projekta za gradbeno dovoljenje), ob sklenitvi te pogodbe dal najemniku pisno soglasje za izvedbo posegov, potrebnih za obnovo poslovnega prostora za izvrševanje najemnikove dejavnosti.

Najemodajalec najemniku razen v primeru drugačnega predhodnega pisnega dogovora po prenehanju najemnega razmerja (iz kakršnegakoli razloga in po kakršnem času) ni dolžan vračati vrednosti kakršnihkoli morebitnih vlaganj (tekočih, investicijskih, itd.), vključno z vlaganji iz predhodnega odstavka tega člena te pogodbe in se najemnik



kakršnikoli zahtevkom iz naslova vlaganj v poslovni prostor po prosti volji, izrecno in nepreklicno odpoveduje.

Najemnik najetega prostora brez predhodnega najemodajalčevega pisnega soglasja ne sme dajati drugim v uporabo ali v podnajem.

#### 5. člen

Višina mesečne najemnine za poslovni prostor iz 1. člena te pogodbe znaša \_\_\_\_\_ EUR in se mesečno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji.

Najemnina se obračunava mesečno. Najemodajalec bo račun za najemnino izstavil do 5 dne v mesecu za pretekli mesec. Najemnik je dolžan poravnati znesek v roku 15 dni od datuma izstavitve računa, razen v primeru, če so izpolnjeni pogoji za medsebojno pobotanje terjatev, kot predvideno v predhodnem odstavku tega člena te pogodbe.

V primeru zamude plačila najemnine pripadajo najemodajalcu zakonske zamudne obresti.

Davek na dodano vrednost ni všteti v najemnino. V primeru, da nastopi obveznost za plačilo DDV ali kakršnegakoli drugega davka po zakonu ali na željo najemnika, ga plača najemnik, tako, da najemodajalec prejme mesečno najemnino v nezmanjšanem znesku. V takšnem primeru se najemnik zaveže tudi podpisati najemodajalcu ustrezno izjavo.

Opomba: Vsebina tega člena se bo naknadno dopolnila potem, ko bo znano obdobje najema in morebitna sredstva, ki jih bo najemnik vložil v poslovni prostor.

#### 6. člen

Najemnik se obvezuje, da bo poleg najemnine redno plačeval tudi vse stroške za obratovanje in redno vzdrževanje poslovnega prostora (stroški vode, elektrike, telefona in drugih komunikacijskih vodov, komunalnih storitev (odvoz smeti), nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, strošek zavarovanja poslovnega prostora in druge stroške), ki so vezani na neposredno uporabo najetega poslovnega prostora, ki jih bo najemnik plačeval neposredno izvajalcem, dobaviteljem oz. upravičencem navedenih storitev. V kolikor bo kateregakoli od navedenih stroškov plačal najemodajalec, se mu zaveže najemnik plačani znesek na prvi poziv (nemudoma) povrniti.

Prav tako se najemnik zavezuje pri zavarovalnici po svoji izbiri poslovni prostor premoženjsko zavarovati (za vse običajne rizike) in zavarovalno polico vinkulirati v korist najemodajalca za celoten čas trajanja te najemne pogodbe. Dokazilo o zavarovanju in vinkulaciji je dolžan najemnik izročiti najemodajalcu v roku 15 dni po dnevu sklenitve te najemne pogodbe.

#### 7. člen

Za izvajanje te pogodbe stranki imenujeta vsaka svojega skrbnika.





Skrbnik te pogodbe pri najemodajalcu je Regina Dragoljević in pri najemniku \_\_\_\_\_ .

#### 8. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da ta pogodba začne veljati od \_\_\_\_\_ dalje in je sklenjena za nedoločen čas.

Najemna pogodba začne veljati potem, ko je sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa in se uporablja za časovno obdobje veljavnosti pogodbe, kot je navedeno v prejšnjem odstavku tega člena najemne pogodbe, s tem, da je dolžan najemnik najemnino iz 5. člena in stroške iz 6. člena te pogodbe plačevati od dneva izročitve v posest pa vse do dejanske vrnitve poslovnega prostora v neposredno in mirno posest najemodajalca, ko je dolžan najemnik poslovni prostor izročiti najemodajalcu prost oseb in stvari.

#### 9. člen

Najemodajalec lahko predčasno odstopi od te pogodbe v primerih, navedenih v 28. členu Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih, brez odpovednega roka.

Odstop od pogodbe mora biti dan v pisni obliki in mora biti najemniku poslan s priporočeno pošiljko s povratnico (AR) na registriran poslovni naslov. Najemnik je dolžan v tem primeru poslovni prostor vrniti v neposredno in mirno posest najemodajalca nemudoma oz. v roku 6 (šest) mesecev, ki začne teči od dneva pošiljanja pošiljke.

#### 10. člen

Najemodajalec bo izročil poslovni prostor v posest najemniku na dan sklenitve te pogodbe (v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa), v zvezi s čimer bosta najemodajalec in najemnik sestavila in podpisala primopredajni zapisnik.

Ta pogodba je sestavljena v 4 enakih izvodih, od katere vsaka pogodbeni stranka prejme po dva izvoda.

#### 11. člen

V primeru ničnosti posamezne določbe te pogodbe to ne vpliva na veljavnost ostalih določb pogodbe.

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe bodo veljavne le, če bodo sklenjene v pisni obliki, kot dodatek k tej pogodbi.



#### 12. člen

Ta pogodba je, v kolikor je kdo v imenu ali na račun katere izmed pogodbenih strank, predstavniku ali posredniku obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za sklenitev pogodbe, ali za sklenitev pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali povzročil drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je bila povzročena škoda kateri izmed pogodbenih strank, njenemu predstavniku, zastopniku ali posredniku, nična.

#### 13. člen

Vse morebitne spore, ki bi nastali pri izvajanju te pogodbe, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, v primeru, da to ne bo možno, pa bo spore iz te pogodbe reševalo pristojno sodišče v Novi Gorici.

#### 14. člen

Ta pogodba je sestavljena v 4 enakih izvodih, od katere vsaka pogodbeni stranka prejme po dva izvoda.

Številka:

Šempeter pri Gorici, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

NAJEMODAJALEC:

NAJEMNIK:

OBČINA ŠEMPETER-VRTOJBA

ŽUPAN

mag. Milan Turk