

**PRILOGA 1 - OBRAZEC PONUDBE**

**01. Predmet ponudbe:**

Predmet oddaje z javnim razpisom:

poslovni prostor »**BAR CIRCOLO**« v pritličju Palače Gravisi-Buttorai, Ulica OF 10, 6000 Koper (stavba št. 2605-1546-3, stoječa na parceli 677/2605), v izmeri 87,26 m<sup>2</sup>, ki se odda v izključno uporabo, in iz 9,85 m<sup>2</sup> prostorov v skupni rabi (sanitarije, vhodni hodnik, prostor za čistila), ter del zunanje dvorišča, namenjeno gostinskih dejavnosti – kavarni.

**02. Ponujena cena: EUR (s številko in besedo):**

**03. Kratek opis ponudbe:**

**04. Podatki o ponudniku:**

Naziv pravne osebe / Ime in priimek fizične osebe

Zakoniti zastopnik

Davčna številka / ID za DDV

Matična številka / EMŠO

Naslov

Številka telefona / telefaksa

Elektronska pošta

Številka transakcijskega računa

Kontaktna oseba

Oseba, pristojna za podpis pogodbe

## 5. Veljavnost ponudbe

V skladu z javnim razpisom ponudba velja 60 dni od poteka roka za oddajo ponudb.

## 6. Obvezne priloge ponudbe

**Pričujoči OBRAZEC PONUDBE (PRILOGA 1) je potrebno izpolniti z vsemi zahtevanimi podatki in mu priložiti naslednje priloge:**

- fotokopijo odločbe o vpisu v register oz. izpisek iz sodnega registra, obrtno dovoljenje oz. priglasitveni list; navedeno dokazilo naj bo izdano največ 8 dni pred oddajo ponudbe. Fizične osebe predložijo fotokopijo osebnega dokumenta;
- potrdilo Finančne uprave RS o poravnanih vseh davčnih obveznostih, izdano največ 8 dni pred oddajo ponudbe;
- izjavo o sprejemanju razpisnih pogojev (**PRILOGA 2**);
- potrdilo, da bodoči najemnik (oziroma zastopnik bodočega najemnika s pravno subjektiviteto) aktivno pisno in ustno obvlada italijanski jezik;
- izjavo, da bodo zaposleni v baru aktivno pisno in ustno obvladali italijanski jezik (**PRILOGA 3**);
- dokazilo o vplačani varščini v višini 3 izklicnih mesečnih najemnin, določenih s to pogodbo (v znesku 4.260,00 EUR) v korist COMUNITÀ DEGLI ITALIANI »SANTORIO SANTORIO« CAPODISTRIA / SKUPNOST ITALIJANOV »SANTORIO SANTORIO« KOPER, Koper, Ulica OF 10, 6000 Koper, na TRR št. SI56101000035668544, namen plačila: »Bar Circolo – vplačilo varščine«;
- podpisan predlog najemne pogodbe, parafiran na zadnji strani, s čimer ponudnik potrjuje, da je seznanjen in soglaša s predlagano vsebino (**PRILOGA 4**);
- opis programa oz. dejavnosti, ki jo bodoči najemnik namerava izvajati in ki mora biti skladna z aktivnostmi in interesi Skupnosti Italijanov »Santorio Santorio« Koper;
- izjava o izkušnjah na področju gostinstva in izvajanja družabnih in kulturnih programov (z dokazili);
- dokazilo o finančni sposobnosti:
  - za pravne osebe S.BON 1 (ali S.BON 1/P) s podatki in kazalniki za leto 2021;
  - za samostojne podjetnike: BON 1/SP s podatki in kazalniki za leto 2021;
- soglasje za obdelavo osebnih podatkov (**PRILOGA 5**);
- izjava o neobstoju navzkrižja interesov (**PRILOGA 6**).

\_\_\_\_\_  
(kraj in datum)

PONUĐNIK  
(žig in podpis pooblaščenice osebe)

**PRILOGA 2 - IZJAVA O SPREJEMANJU RAZPISNIH POGOJEV**

Izjavljam-o:

- da so vsi v ponudbi navedeni podatki resnični in smo njihovo verodostojnost pripravljene potrditi s predložitvijo ustreznih dokazil,
- da sprejemam-o vse pogoje javnega razpisa in razpisne dokumentacije za oddajo poslovnega prostora »**BAR CIRCOLO**« Skupnosti Italijanov »Santorio Santorio« Koper v najem.

Podpis odgovorne osebe:

\_\_\_\_\_

Žig

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

**PRILOGA 3 - IZJAVA O ZAPOSLOVANJU OSEBJA,  
KI AKTIVNO (PISNO IN USTNO) OBVLADA ITALIJANSKI JEZIK**

Izjavljam-o:

- da bodo delo v poslovnem prostoru »**BAR CIRCOLO**« Skupnosti Italijanov »Santorio Santorio« Koper opravljali izključno zaposleni z aktivnim (pisnim in ustnim) znanjem italijanskega jezika.

Podpis odgovorne osebe:

---

Žig

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

**PRILOGA 4 - PREDLOG NAJEMNE POGODBE**

**COMUNITÀ DEGLI ITALIANI »SANTORIO SANTORIO« CAPODISTRIA / SKUPNOST ITALIJANOV »SANTORIO SANTORIO« KOPER**, s sedežem v Kopru, Ulica OF 10, 6000 Koper, ki jo zastopa predsednik Mario Steffè,  
Davčna številka: SI15389073,  
Matična številka: 1456474000,  
(v nadaljnjem besedilu: **najemodajalec** ali **SI**)

in

\_\_\_\_\_ (družba / samostojni podjetnik)

\_\_\_\_\_ (sedež oz. naslov)

matična številka: \_\_\_\_\_

ID za DDV / davčna številka: \_\_\_\_\_

ki jo zastopa \_\_\_\_\_

(v nadaljnjem besedilu: **najemnik**)

skleneta naslednjo

**NAJEMNO POGODBO**

**1. člen**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je najemodajalec upravljavec poslovnega prostora, ki je predmet te najemne pogodbe,
- je bil za poslovni prostor iz drugega odstavka tega člena izveden javni razpis za oddajo le-tega v najem, kateri je bil objavljen na oglasni deski SI v pritličju Palače Gravisi-Buttorai ter na spletni strani Italijanske unije <https://www.unione-italiana.eu> dne ...,
- je najemnik na javnem razpisu uspel kot najboljši ponudnik, kar je dne ... potrdila Komisija za oddajo poslovnega prostora v najem,
- je Svet Skupnosti Italijanov »Santorio Santorio« Koper dne ..... izdal sklep o oddaji poslovnega prostora v najem (Potrditev izbire najemnika s strani Komisije za oddajo v najem poslovnega prostora v upravljanju Skupnosti Italijanov »Santorio Santorio« Koper).

Najemodajalec odda v najem najemniku poslovni prostor »**BAR CIRCOLO**« v izmeri 87,26 m<sup>2</sup>, ki se odda v izključno uporabo, in iz 9,85 m<sup>2</sup> prostorov v skupni rabi (sanitarije, vhodni hodnik, prostor za čistila), ter del zunanjega dvorišča, namenjeno gostinskih dejavnosti – kavarni, ki se nahajajo v zgradbi številka 2605-1546-3, k.o. Koper, stoječi na zemljišču s parc. št.677, k.o. 2605 Koper.

Pred podpisom te pogodbe si je najemnik ogledal poslovni prostor in se po načelu videno-najeto odločil, da poslovni prostor vzame v najem v stanju, v kakršnem se le-ta nahaja ob ogledu.

## **2. člen**

Najemnik bo v poslovnem prostoru iz 1. člena te pogodbe izvajal izključno gostinsko dejavnost kavarne.

Najemnik bo kot obogatitev ponudbe kavarne izvajal tudi družabno-kulturni program in sicer v skladu z dejavnostmi in interesi SI. Vsebina družabno-kulturnega programa je podrobno opredeljena v ponudbi, ki jo je najemnik predložil v postopku javnega razpisa za najem poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe.

Primopredaja poslovnega prostora in ključev le-tega se izvede na dan podpisa te pogodbe s strani obeh pogodbenih strank, oziroma najkasneje v roku 15 dni od podpisa pogodbe. Ob primopredaji se sestavi primopredajni zapisnik. Najemnik se zaveže, da bo takoj po sklenitvi najemne pogodbe, vsekakor pa pred primopredajo, z upravljavcem uredil razmerje v zvezi s stroški obratovanja in uporabe poslovnega prostora.

Najemnik se zaveže začeti z izvajanjem dejavnosti najkasneje v 60 dneh od podpisa te pogodbe. V kolikor tega ne stori po svoji krivdi, ima najemodajalec pravico odstopiti od te pogodbe in od najemnika zahtevati plačilo najemnine za celotno obdobje do oddaje poslovnega prostora v najem drugemu najemniku.

Najemnik bo sam in na lastne stroške, brez možnosti povračila, pridobil vsa ustrezna dovoljenja za izvajanje dejavnosti.

## **3. člen**

Najemnik je za uporabo poslovnega prostora iz 1. člena te pogodbe dolžan plačevati najemnino, ki je skladna z najemnikovo ponudbo in znaša .... EUR mesečno. Letna najemnina za predmetni poslovni prostor znaša ... EUR.

Skladno z 2. točko 1. odstavka 44. člena ZDDV-1 davek se na dodano vrednost ne obračunava.

Najmnino začne najemnik plačevati s prevzemom poslovnega prostora.

Najmnina se plačuje mesečno za tekoči mesec. Najmnina mora biti nakazana na TRR najemodajalca v 8 dneh po izstavitvi računa, le-ta pa se izda v prvih 15 dneh meseca. Najemnik je dolžan najemnino plačati v 8 dneh od izstavitve računa.

V primeru zamude s plačilom najemnine je najemnik dolžan plačati zamudne obresti od dneva zapadlosti računa, ob upoštevanju zakonsko določene obrestne mere.

## **4. člen**

Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati še obratovalne in druge stroške za predmetni poslovni prostor (npr. stroške vode, telefona, elektrike, stroške odvoza odpadkov in kanalščino,

stroške ogrevanja, stroške čiščenja poslovnega prostora itd...) ter ostale obratovalne in druge stroške za skupne prostore ter naprave in dele zgradbe v skupni rabi, kot tudi stroške, vezane na pripadajoče zemljišče (t.j. sorazmerni delež skupnih stroškov). Prav tako mora najemnik kriti stroške tekočega vzdrževanja najetega prostora ter skupnih prostorov in naprav.

Ves čas veljavnosti pogodbe je najemnik dolžan poleg vseh naštetih stroškov plačevati tudi stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oz. druge davščine, vezane na uporabo poslovnega prostora.

Zgoraj navedene stroške, vezane na obratovanje in uporabo prostora, je najemnik dolžan plačevati neposredno izvajalcu storitve oziroma dobavitelju energije, pooblaščenemu podjetju ali upravniku stavbe, in sicer prejemniku plačila, ki je določen za posamezno vrsto stroška, vezanega na stavbo, v kateri se nahaja poslovni prostor.

Za plačilo morebitnih neplačanih obratovalnih in drugih stroškov ali najemnin najemodajalec koristi varščino v višini 4.260,00 EUR, ki jo je najemnik vplačal ob prijavi na javni razpis. V kolikor so ob prenehanju najemnega razmerja poravnane vse najemnine, obratovalni in drugi stroški, se vplačana varščina najemniku vrne.

Najemnik je neposredno odgovoren za zavarovanje poslovnega prostora proti običajnim rizikom (požar, izlitje vode, vlom,...). Najemnik se zaveže zavarovalno pogodbo vinkulirati v korist najemodajalca, ter polico in vinkulacijsko potrdilo obnavljati ves čas trajanja najemnega razmerja.

Najemnik je dolžan upoštevati in izvajati požarno varnostne ukrepe in druge ukrepe za zaščito in varovanje poslovnega prostora ter skupnih delov in naprav objekta, premoženja in zaposlenih.

## **5. člen**

Najemnik odgovarja za pridobitev vseh soglasij, dovoljenj in dokumentov, ki so potrebni za izvajanje pogodbeno dogovorjene dejavnosti v najetih prostorih.

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati poslovni prostor kot dober gospodar.

Najemnik se zavezuje, da bo spoštoval pogodbeno dogovorjeni način uporabe prostorov in da bo ravnal v skladu s hišnim redom tako, da s svojim ravnanjem ne bo oviral drugih uporabnikov stavbe.

Najemnik je dolžan izvajati družabno-kulturno dejavnost, ki jo je navedel v programu - prilogi k prijavi na javni razpis za najem poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe. Najemnik mora tudi zagotavljati, da bo zgoraj omenjena družabno-kulturna dejavnost skladna z dejavnostmi in interesi SI ter da prispeva k uresničevanju le-teh.

Najemnik je dolžan odpraviti oziroma povrniti stroške odprave vse morebitne škode, povzročene na poslovnem prostoru ali na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah stavbe ter na pripadajoči gradbeni parceli, na kateri se poslovni prostor nahaja.

Škodo je najemnik dolžan povrniti v 30 dneh od zapisniško ugotovljene škode.

## **6. člen**

Najetega poslovnega prostora najemnik ne sme dati v uporabo ali podnajem, ne deloma ne v celoti.

Najemnik je dolžan v 30 dneh obvestiti najemodajalca o vsaki statusni ali drugi spremembi, ki bi utegnila vplivati na najemno razmerje.

Na stavbi ter na pripadajoči gradbeni parceli, ki ju ima najemodajalec v užitku, lahko najemnik namesti reklamne napise, table, eventualna stojala pred lokalom, table z imeni, emblemi in drugimi oznakami svoje firme ali njene dejavnosti samo s pisnim soglasjem najemodajalca in s soglasjem pristojnega upravnega organa.

Najemnik je dolžan čistiti poslovni prostor in skrbeti za čistočo zunanjih in notranjih površin pred poslovnim prostorom.

Najemnik mora vsaj dvakrat letno omogočiti najemodajalcu pregled prostorov, da se ugotovi, ali najemnik prostore uporablja v skladu s pogodbo.

## **7. člen**

V času trajanja najemnega razmerja lahko najemnik v poslovnem prostoru, ki je predmet te pogodbe, ter na pripadajoči opremi in napravah izvaja posege le s poprejšnjim pisnim soglasjem najemodajalca.

V primeru, da bo redna in investicijska vzdrževalna dela opravil najemnik, je ta dolžan o tem obvestiti najemodajalca vsaj 3 mesece pred začetkom del.

V primeru, da najemnik brez soglasja najemodajalca v prostoru izvrši posege, ni upravičen do nobene povrnitve stroškov, ne glede na razlog in čas odpovedi najemnega razmerja.

## **8. člen**

Ta pogodba se sklepa za čas 5 let, in sicer od ..... do .....

Pogodba začne veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

## **9. člen**

Najemna pogodba preneha:

- po preteku časa, za katerega je bila sklenjena;
- sporazumno s soglasjem pogodbenih strank;



- z odstopom najemodajalca od pogodbe, če najemnik krši določbe iz 10. člena pogodbe.

Najemnik mora po prenehanju najemne pogodbe najeti prostor izprazniti in ga v 15 dneh, prostega stvari in oseb, izročiti lastniku. Za vsak dan zamude je najemnik dolžan plačati, poleg uporabnine, ki je enaka višini najemnine, pogodbeno kazen v višini 5 % mesečne najemnine.

Pred predajo poslovnega prostora mora najemnik vrniti poslovni prostor v stanje, ki je čim bolj enako stanju ob prevzemu, upošteva normalno rabo poslovnega prostora. Predaja poslovnega prostora je predmet zapisnika.

## 10. člen

Najemodajalec lahko skladno z zakonom in to pogodbo odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora kadarkoli, ne glede na pogodbeno določila o trajanju najemnega razmerja in brez odpovednega roka, če najemnik:

- najmanj 3 mesece zaporedoma ne plača najemnine v roku, ki je sporazumno določen v pogodbi oz. obratovalnih stroškov, in dolgovanega zneska ne poravnata niti v 30 dneh po prejemu opomina;
- tudi po opominu najemodajalca nadaljuje z uporabo poslovnega prostora v nasprotju s pogodbo ali brez potrebne skrbnosti ter s tem povzroča občutno škodo v poslovnem prostoru in na skupnih delih stavbe,
- v prostoru ali na vgrajeni opremi izvrši spremembe brez soglasja najemodajalca;
- v dogovorjenem roku ne prične opravljati dejavnosti, za katero mu je bil poslovni prostor oddan v najem;
- brez soglasja najemodajalca spremeni dejavnost, program, ki ga je navedel v ponudbi in pripravil v skladu s smernicami razpisne dokumentacije, ali izvede druge statusne spremembe, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru;
- na zahtevo najemodajalca v dogovorjenem roku ne opravi potrebnih vzdrževalnih del v poslovnem prostoru ali drugih del, ki gredo na njegove stroške;
- uporablja najeti poslovni prostor tako, da otežuje oz. onemogoča nemoteno rabo sosednjih nepremičnin ostalim najemnikom ali lastnikom nepremičnin;
- za več kot en mesec brez opravičenega razloga preneha opravljati poslovno dejavnost, za katero mu je bil poslovni prostor oddan v najem;
- preneha opravljati dejavnost;
- brez opravičenega razloga odkloni sodelovanje pri prenovi poslovnega prostora oz. poslovne stavbe, oz. ovira prenovu poslovnega prostora s strani najemodajalca;
- odda poslovni prostor v podnajem brez soglasja najemodajalca,
- ne izvaja družabno-kulturne dejavnosti, ki jo je navedel v programu - prilogi k prijavi na javni razpis za najem poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe.

V primeru odstopa najemodajalca od te pogodbe iz krivdnih razlogov na strani najemnika, najemodajalec pisno sporoči, da iz zgoraj navedenih razlogov odpoveduje pogodbo in da je posledično najemno razmerje prenehalo. Najemnik izrecno soglaša, da lahko najemodajalec iz zgoraj navedenih razlogov odpove najemno pogodbo in izrecno izjavlja, da bo v tem primeru poslovni prostor izpraznil njemu lastnih stvari in slednjega izročil v neposredno posest najemodajalcu.

Najemnik je dolžan v 15 dneh od dneva vročitve odpovedi najemne pogodbe poslovni prostor izprazniti ter ga izročiti najemodajalcu praznega oseb in njemu lastnih stvari. V primeru zamude mora za vsak dan zamude plačati najemodajalcu uporabnino, ki je enaka mesečni najemnini, ter za vsak dan zamude še pogodbeno kazen v višini 5 % mesečne najemnine.

### 11. člen

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali za račun druge pogodbene stranke ponudi ali da kakršnokoli nedovoljeno korist:

- za pridobitev 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 povzročena škoda ali omogočena pridobitev nedovoljene premoženjske koristi drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku ali posredniku,

je nična.

### 12. člen

Ta pogodba je sestavljena v 4 enakih izvodih, od katerih najemnik prejme 2 in najemodajalec preostala 2 izvoda pogodbe.

### 13. člen

Morebitne spore, ki bi nastali v zvezi s to pogodbo, se pogodbeni stranki zavežeta rešiti sporazumno; v nasprotnem primeru je za reševanje sporov pristojno sodišče v Kopru.

Številka:

V ....., dne .....

V ....., dne .....

Najemodajalec:

**Najemnik:**

SKUPNOSTI ITALIJANOV  
»SANTORIO SANTORIO« KOPER

.....

Predsednik:  
Mario Steffè

**PRILOGA 5 - SOGLASJE ZA OBDELAVO OSEBNIH PODATKOV**

.....  
(Ime priimek / Naziv podjetja)

.....  
(naslov / sedež)

.....  
(pošta)

.....  
(DŠ / ID za DDV)

**I Z J A V A**

Spodaj podpisani-a ....., zakoniti zastopnik ....., dovoljujem Skupnosti Italijanov »Santorio Santorio« Koper, Ulica OF 10, 6000 Koper, DŠ ....., uporabo svojih osebnih podatkov za namene postopka izvedbe javnega razpisa za oddajo v najem poslovnega prostora v upravljanju Skupnosti Italijanov »Santorio Santorio« Koper, objavljenega dne ..... 2022.

.....  
**Kraj in datum**

**Podpis zakonitega zastopnika:**

\_\_\_\_\_  
**Žig**

**PRILOGA 6 - IZJAVA O NEOBTOJU NAVZKRIŽJA INTERESOV**

.....  
(Ime in priimek / Naziv podjetja)

.....  
(naslov)

.....  
(pošta)

.....  
(DŠ / ID za DDV)

Podpisani ponudnik pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljam, da v okviru tega javnega razpisa nisem v navzkrižju interesov in da nisem povezana oseba s cenilcem ali člani ocenjevalne komisije za oddajo v najem poslovnega prostora »BAR CIRCOLO«, katerega upravljavec je Skupnost Italijanov »Santorio Santorio« Koper.

.....

**Kraj in datum**

**Podpis zakonitega zastopnika:**

\_\_\_\_\_  
**Žig**