

Številka: 87722-330/18

Datum: 01.10.2018

Univerza na Primorskem, Titov trg 4, Koper, na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB za oddajo poslovnega prostora v najem

I. PREDMET ODDAJE

Predmet oddaje z javnim zbiranjem ponudbe je poslovni prostor s teraso, v stavbi članice Univerze na Primorskem, Fakultete za turistične študije – Turistica (UP FTŠ Turistica), v Portorožu, Obala 11a, stoječe na parceli 1093/56 k. o. Portorož. Poslovni prostor se nahaja v 1. nadstropju stavbe št. 6983 k. o. Portorož, ki v naravi predstavlja gostinski lokal v izmeri 99,87 m² z odprto teraso pred poslovnim prostorom v izmeri 228,52 m².

Poslovni prostor je delno opremljen za opravljanje gostinske dejavnosti z osnovno opremo. Poslovni prostor, ki je predmet najema, se oddaja in prevzema po načelu "videno – najeto". Najnižja ponudbena izhodiščna cena mesečne najemnine je **750 EUR**.

Za dodatne informacije v zvezi z razpisom lahko zainteresirani v času od 9.00 do 12.00 ure kontaktirajo mag. Klaro Dodič Pegan, 05/617-70-36, s katero se lahko tudi dogovorijo glede ogleda poslovnih prostorov.

II. POGOJI PRIJAVE

Ponudbe lahko oddajo fizične osebe-samostojni podjetniki in pravne osebe, ki so registrirane za opravljanje gostinske dejavnosti.

Ponudba mora vsebovati naslednje podatke, dokazila in priloge:

1. izpolnjen obrazec PRIJAVA z jasnim opisom ponudbe;
2. dokazila glede registracije za opravljanje gostinske dejavnosti:
 - o za pravne osebe: odločbo o vpisu v register oz. izpisek iz sodnega registra, ki ni starejši od 8 dni,
 - o za samostojne podjetnike: obrtno dovoljenje oz. priglasitveni list oz. izpis iz evidence AJPEŠ-a,
3. potrdilo Finančne uprave Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih, ki ni starejše od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe;
4. dokazilo o finančni sposobnosti:
 - o za pravne osebe: BON 1 (ali BON 1/P) s podatki in kazalniki za leto 2017,
 - o za samostojne podjetnike posameznike: BON 1/SP s podatki in kazalniki za leto 2017,
5. izjavo o sprejemanju razpisnih pogojev;
6. dokazilo o zagotovljenih finančnih sredstvih: potrdilo o solventnosti pri banki, ki vodi TRR,
7. dokazilo o plačilu varščine v višini dveh izhodiščnih najemnin (1.500,00 EUR) na podračun SI 56 01100 600000 5649, UJP Koper,
8. opis programa oz. dejavnosti, ki naj bi se v poslovnem prostoru odvijala;
 - o opis ponudbe hrane in pijače ter strokovnosti strokovnega osebja,
 - o informativni cenik hrane in pijače za študente in zaposlene,

- opis oblik obštudijskih dejavnosti in vključevanja študentov UP FTŠ Turistice (npr. študentske prakse, raziskovanja, anketiranja...).
 - informativni cenik hrane in pijače za študente in zaposlene,
9. podpisano pismo o nameri.

Listine, ki se predložijo kot sestavni del ponudbe in ne izvirajo od ponudnika, morajo biti predložene kot izvirniki ali v overjenih kopijah od notarja ali upravne enote/občine.

Plačana varščina se izbranemu ponudniku brez obresti poračuna ob prenehanju najemne pogodbe z neplačano najemnino ter nastalo škodo na opremi in nepremičninah, ki ni posledica normalne uporabe. Neizbranim ponudnikom se bo varščina brez obresti vrnila najkasneje v 45 dneh po izteku roka za oddajo ponudb.

Ponudnik mora v odprtem razpisnem roku vplačati varščino v višini 2 izklicnih mesečnih najemnin, kar znaša 1.500,00 EUR, na naslov: UP FTŠ Turistica, TRR SI56 0110 0600 0005 649 s pripisom »vplačilo varščine za poslovni prostor«.

V primeru, da izbrani najemnik odstopi od najema ali v določenem roku ne podpiše najemne pogodbe, varščina zapade v korist UP FTŠ Turistice. V kolikor so ob prenehanju najemnega razmerja poravnane vse najemnine, obratovalni in drugi stroški, se vplačana varščina najemniku vrne.

V skladu z 6. in 7. odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018) pri javnem zbiranju ponudb kot ponudnik ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

III. POGOJI NAJEMA

Najemnina bo določena v najemni pogodbi, v skladu z 2. točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS št. 13/11 – UPB3, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14 in 90/15) se DDV ne obračuna.

Najemnina se bo letno usklajevala z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji, v kolikor se ta poveča za več kot 4% na letni ravni. Najemnina in druge pogodbene finančne obveznosti zapadejo v plačilo v 8 dneh po izstavitvi računa.

Najemnika bremenijo vsi stroški pridobivanja ustreznih dovoljenj za obratovanje in poslovanje ter vse davčne dajatve. Vsi stroški obratovanja (poraba električne energije, poraba vode, telefonski stroški, odvoz smeti, stroški ogrevanja in hlajenja, stroški čiščenja in vzdrževanja prostorov, stroški rednega vzdrževanja, stroški zavarovanja in drugi stroški, povezani s poslovnim prostorom) so breme najemnika. Obratovalne stroške bo najemodajalec zaračunal najemniku hkrati z najemnino. Mesečno porabo električne energije in vode se bo preverjalo po stanju na odštevalnem števcu.

Zavarovalne police, ki jih sklepa najemnik in so vezane na poslovni prostor morajo biti vinkulirane v korist Univerze na Primorskem. V skladu z 334. členom Energetskega zakona energetska izkaznica ni potrebna (EZ-1, Uradni list RS, št. 17/14 in 81/15).

Gostinska ponudba v poslovnem prostoru mora zajemati ponudbo primernih hladnih in toplih jedi ter prigrizkov, toplih in hladnih brezalkoholnih pijač in napitkov ter sladice.

Najemnik mora na lastne stroške redno vzdrževati najete poslovne prostore. Pred vsakim posegom, ki presega redna vzdrževalna dela, mora pridobiti pisno soglasje najemodajalca. Najemnik ni upravičen do povrnitve vlaganj v poslovni prostor in opremo, razen če to ni vnaprej dogovorjeno v aneksu k pogodbi o najemu.

Obratovalni čas poslovnega prostora bo moral biti znotraj delovnega časa UP FTŠ Turistica od ponedeljka do petka najmanj med 07:30 in 22:00 uro, v soboto in nedeljo pa med 8:00 in 13:00 uro. Najemnik bo lahko s soglasjem obratoval v drugačnih dnevih terminih v okviru predpisov.

Najemna pogodba bo sklenjena v obliki notarskega zapisa. Stroške notarskega zapisa plača najemnik.

IV. MERILA ZA OCENITEV PONUDB

Merila za izbor najugodnejšega ponudnika so najvišja ponujena najemnina, pestrost ponudbe ter cene hrane in pijače, ob izpolnjevanju drugih pogojev v razpisni dokumentaciji.

V primeru, da bosta dva ponudnika oziroma več ponudnikov ponudili enak znesek najemnine, se bodo opravila pogajanja.

V. NAVODILA ZA PRIPRAVO PONUDBE

Ponudba mora biti izdelana v slovenskem jeziku, izključno na obrazcih, ki so sestavni del tega razpisa in vključuje vsa dokazila.

Ponudbe pod izhodiščno mesečno najemnino, nepopolne, nepravočasne prijave, nepravilno označene ponudbe ter sestavljene v nasprotju z razpisnimi pogoji, ne bodo upoštevane. Ponudbe morajo biti veljavne najmanj 60 dni po izteku roka za oddajo.

VI. ROK IN NAČIN PREDLOŽITVE PONUDB

Upoštevane bodo ponudbe, ki bodo ne glede na način dostave prispele na naslov UP FTŠ Turistica, Obala 11 a, 6320 Portorož do vključno 21.10.2018 do 10.00 ure. Ponudbe morajo biti oddane v zaprti ovojnici, z oznako na sprednji strani »Ne odpiraj! - ponudba za najem lokala«, na zadnji strani pa točen naziv in naslov ponudnika.

VII. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNJEŠEGA PONUDNIKA

Javno odpiranje ponudb se bo opravilo dne 22.10.2018 ob 9.00 uri v sejni sobi UP FTŠ Turistica na naslovu Obala 11a, 6320 Portorož. Ponudbe se bodo odpirale in obravnavale po vrstnem redu, po katerem so bile predložene. Na odpiranju ponudb bo strokovna komisija ugotavljala popolnost le-teh glede na zahtevana dokazila. Nepravočasnih in nepopolnih ponudb komisija ne bo upoštevala. Predstavniku ponudnikov se morajo na javnem odpiranju izkazati s pooblastilom odgovorne osebe, ta pa z osebnim dokumentom.

Ponudniki bodo o izbiri obveščeni najkasneje v roku 8 dni po odpiranju ponudb. Izbranega ponudnika se bo pozvalo, da v 8 dneh po prejemu obvestila o izbiri, sklene najemno pogodbo. Če izbrani ponudnik v tem roku ne bo sklenil najemne pogodbe, se bo štelo, da je odstopil od pogodbe, najemodajalec pa bo lahko ponudil sklenitev pogodbe naslednjemu najugodnejšemu ponudniku, vplačano varščino izbranega ponudnika pa v celoti zadržal.

O neuspelem javnem zbiranju ponudb se obvesti ponudnike v 8 delovnih dneh od odpiranja prispelih ponudb.

VIII. DRUGI POGOJI ZBIRANJA PONUDB

Najemodajalec si pridržuje pravico da, ne glede na ostala določila zbiranja ponudb, brez kakršnihkoli posledic zase in/ali za kogarkoli v okviru katerega pooblastil nastopajo:

- kadarkoli do izteka roka za prijavo popravi in/ali dopolni predlog najemne pogodbe v razpisni dokumentaciji,
- ne izbere nobenega od ponudnikov in kadarkoli do sklenitve najemne pogodbe ustavi postopek oddaje nepremičnin in sklenitev pravnega posla in ponudnikom vrne vplačano varščino,
- z izbranim najugodnejšim ponudnikom izvede končna pogajanja glede končne vsebine in izvedbe najemne pogodbe, pri čemer končna vsebina najemne pogodbe ne sme biti za najemnika ugodnejša od vsebine predloga najemne pogodbe v razpisni dokumentaciji,
- v primeru zavrnitve sklenitve najemne pogodbe s strani najugodnejšega ponudnika, zadrži vplačano varščino in/ali sklenitev pogodbe ponudi naslednjemu najugodnejšemu ponudniku ali pa prekine postopek oddaje poslovnega prostora v najem.

IX. RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Razpisna dokumentacija je od dneva objave do izteka roka za oddajo prijav dosegljiva na spletni strani www.turistica.si in www.upr.si. Dodatne informacije v zvezi z razpisom dobijo zainteresirani pri mag. Klari Dodič Pegan, tel. 05/617-70-36.

Univerza na Primorskem

Prof. dr. Dragan Marušič,
rektor Univerze na Primorskem
Po pooblastilu št. 1143-90/2017 z dne
04.10.2017
UP Fakulteta za turistične študije Turistica

izr. prof. dr. Janez Mekinc, dekan UP FTS
Turistice





Prijavni obrazec

PONUJNIK:

PONUDBA

01. Predmet ponudbe: Najem poslovnega prostora v Portorožu, Obala 11a

02. Podatki o ponudniku:

Poln naziv pravne osebe: _____

Ime in priimek fizične osebe/sam. podjetnika/: _____

Zakoniti zastopnik: _____

Davčna številka/ ID za DDV: _____

Naslov sedeža pravne osebe: _____

Naslov stalnega bivališča s. p.: _____

Matična številka : _____

Številka transakcijskega računa: _____

odprt pri banki _____

Številka telefona: _____ Številka faksa: _____

Kontaktna oseba: _____

Odgovorna oseba za podpis najemne pogodbe: _____

03. Ponujena mesečna najemnina: EUR (brez DDV)

03. Opis gostinske ponudbe:

04. Drugo (reference, priznanja, opravljanje gostinske dejavnosti....):

Žig

Podpis odgovorne osebe:

Obvezne priloge

Izpolnjeni prijavi na javni razpis (z vsemi zahtevanimi podatki v obrazcu) je potrebno priložiti naslednje priloge:

1. Dokazila glede registracije za opravljanja gostinske dejavnosti:
 1. za pravne osebe: fotokopijo odločbe o vpisu v register oziroma izpisek iz sodnega registra, ki ni starejši od osmih dni glede na datum oddaje ponudbe,
 2. za samostojne podjetnike: obrtno dovoljenje oz. priglasitveni list oz. izpis iz evidence AJPES-a ter fotokopijo osebne dokumenta, ki izkazuje državljanstvo RS in stalno bivališče,
2. potrdilo Davčne uprave RS o plačanih davkih in prispevkih, ki ni starejše od osmih dni glede na datum oddaje ponudbe,
3. dokazilo o finančni sposobnosti:
 1. za pravne osebe BON 1 (ali BON 1/P) s podatki in kazalniki za leto 2017,
 2. za samostojne podjetnike posameznike: BON 1/SP s podatki in kazalniki za leto 2017,
 3. dokazilo o zagotovljenih finančnih sredstvih: potrdilo o solventnosti pri banki, ki vodi TRR,
4. dokazilo o plačilu varščine,
5. izjavo o soglašanju in sprejemanju razpisnih pogojev (priloga 1),
6. opis ponudbe hrane in pijače ter strokovnosti strežnega osebja (priloga 2),
7. opis oblik obštudijskih dejavnosti in vključevanja študentov UP FTŠ Turistice (npr. študentske prakse, raziskovanja, anketiranja...) (priloga 3),
8. informativni cenik hrane in pijače za študente in zaposlene (priloga 4),
9. podpisan in izpolnjen osnutek najemne pogodbe (priloga 5),
10. podpisano izjavo, da ponudnik ni povezana oseba v skladu z 6. in 7. odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/2018).

Opomba: Dokumenti, ki se predložijo kot sestavni del ponudbe in ne izvirajo od ponudnika, morajo biti predloženi kot izvirniki ali v overjenih kopijah od notarja ali upravne enote/občine.



PRILOGA 1

Izjava o sprejemanju in soglašanju z razpisnimi pogoji ter resničnostjo posredovanih podatkov

Naziv ponudnika: _____

Izjavljamo, da v celoti sprejemamo in soglašamo z pogoji v razpisni dokumentaciji ter potrjujemo, da so vsi podatki, navedeni v tej prijavi točni in resnični ter smo jih na poziv najemodajalca pripravljene dokazati s predložitvijo dodatnih ustreznih dokazil.

Žig

Datum: _____

Podpis odgovorne osebe: _____

PRILOGA 2

Opis ponudbe hrane in pijače ter strokovnosti strežnega osebja

Naziv ponudnika: _____

Izjavljam, da bom v gostinskem lokalu bom nudil naslednje:

a) hladne jedi in prigrizke:

b) pijače in napitke:

c) sladice in sladolede:

d) drugo

e) opis strokovnosti strežnega osebja (število, izobrazbena struktura, strokovna usposobljenost, znanje tujih jezikov...):

f) ostalo (glasba, dekoriranje ob dogodkih, videz cenikov in jedilnikov...):

Žig

Datum: _____

podpis odgovorne osebe ponudnika

PRILOGA 4

Vzorec informativnega cenika jedi in pijač za študente in zaposlene na UP FTŠ Turistici

Naziv ponudnika: _____

a) hladne jedi in prigrizki

Opis izdelka	Cena
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

b) pijače in napitki

Opis izdelka	Cena
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

c) sladice in sladoledi

Opis izdelka	Cena
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

d) drugo

Opis izdelka	Cena
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Žig

Datum: _____

podpis odgovorne osebe ponudnika

PRILOGA 5

Osnutek najemne pogodbe

1. Univerza na Primorskem, Titov trg 4, Koper, ki jo zastopa prof. dr. Dragan Marušič, rektor Univerze na Primorskem, po pooblastilu rektorja št. _____ z dne _____ izr. prof. dr. Janez Mekinc, dekan UP FTŠ Turistice (v nadaljevanju: najemodajalec), MŠ:1810014000 DŠ:SI71633065

in

2. _____, (naziv pravne osebe/ime in priimek s.p.)
iz _____, (naslov sedeža pravne osebe/ s.p.)
/MŠ: _____, DŠ/ID za
DDV: _____ (v nadaljevanju: najemnik)

sklenejo in dogovorijo naslednjo

NAJEMNO POGODBO ZA POSLOVNI PROSTOR

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je najemodajalec lastnik poslovnega prostora, ki je predmet te najemne pogodbe,
- je bilo za poslovni prostor iz 2. člena te pogodbe izvedeno javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem, objavljeno na dne,
- je najemnik v postopku zbiranja ponudb št. uspel kot (*edini, najugodnejši ponudnik, ...*),
- je bil dne izdano obvestilo št. o dodelitvi poslovnega prostora v najem.

2. člen

Najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v najem poslovne prostore najemodajalca v stavbi UP FTŠ Turistice na lokaciji v Portorožu, Obala 11a, stoječe na parceli 1093/56 k. o. Portorož, v izmeri 99,87 m², z odprto teraso pred poslovnim prostorom v izmeri 228,52 m².

Poslovni prostor, se nahaja v 1. nadstropju stavbe št. 6983 k. o. Portorož, meri 99,87 m² in zajema: hodnik restavracije, sanitarije M+Ž, prostor za goste, strežni pult, prostor za pripravo hrane, hodnik skladišča, garderobo in sanitarije za osebje, prostor za čistila, shrambo pijač in hladilnico pijač. Predmet najema je tudi terasa pred poslovnim prostorom v izmeri 228,52 m².

3. člen

Najemnik bo najete poslovne prostore uporabljal izključno za opravljanje gostinske dejavnosti v skladu s to pogodbo. Organizacijo raznih dogodkov bo vedno predhodno pisno najavil in uskladil z najemodajalcem.

4. člen

Prostore, ki so predmet te pogodbe, si je najemnik ogledal pred sklenitvijo pogodbe in mu je znano njihovo stanje ter jih prevzame v stanju, v kakšnem so in glede tega do najemodajalca nima nobenih pripomb in zahtev po načelu videno - najeto.

Po sklenitvi te pogodbe se v roku 5 delovnih dni opravi primopredaja poslovnega prostora in opreme ter predaja ključev in zapiše primopredajni zapisnik s popisom osnovnih sredstev in drobnega inventarja, ki je v poslovnem prostoru,

5. člen

Vsa ustrezna dovoljenja in drugo dokumentacijo za izvajanje najemnikove dejavnosti, poskrbi najemnik sam na lastne stroške, ki se mu ne povrnejo.

Vsa potrebna dovoljenja morajo biti vsak čas na uporabo in vpogled najemodajalci in inšpekcijskim organom.

6. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je najemnik ob predložitvi ponudbe vplačal varščino v višini 1.500,00 EUR.

Vplačano varščino bo najemodajalec vrnil najemniku v celoti v nominalnem (brezobrestnem) najkasneje 60 dni po prenehanju ali odpovedi najemnega razmerja, pod pogojem, da ne bo imel najemodajalec zoper najemnika nobenih denarnih zahtevkov nastalih iz naslova najema poslovnega prostora kot npr. neplačane najemnine, zamudne obresti, povzročena škoda.

7. člen

Najemnik se zaveže zlasti:

- uporabljati najete prostore le za izvajanje gostinske dejavnosti, jih tekoče vzdrževati in izvajati popravila, ki so posledica normalne rabe,
- organizacijo raznih dogodkov vedno predhodno pisno najaviti in dogovoriti z najemodajalcem,
- za gradbene in druge posege pridobiti predhodno pisno soglasje najemodajalca in vsa potrebna dovoljenja,
- dopustiti vstop najemodajalcu, zlasti v primeru investicijskih posegov in v drugih nujnih primerih,
- da najetih prostorov ne bo oddal v podnajem,
- uporabljati najete poslovne prostore skrbno in kot dober gospodar,
- na svoje stroške popraviti in odpraviti škodo, ki je nastala po njegovi krivdi,
- zavarovati svoje premične stvari, ki niso so predmet najema,
- spoštovati hišni red, zagotavljati red in čistočo v najetih prostorih in jih uporabljati na način, da ne bo motil izvajanja dejavnosti najemodajalca,
- tekoče plačevati najemnino, obratovalne ter druge stroške določene s to pogodbo,
- obveščati najemodajalca o vseh okoliščinah, ki bi lahko vplivali na najemno razmerje.

8. člen

Obratovalni čas gostinskega lokala je vezan na delovni čas UP FTŠ Turistice, to je od ponedeljka do petka najmanj med 07:30 in 22:00 uro, v soboto in nedeljo pa med 8:00 in 13:00. Najemnik bo lahko s soglasjem najemodajalca ter pristojnega upravnega organa, obratoval v drugačnih terminih.

9. člen

Najemnik mora v času najema zagotavljati:

- primerne vrste hitre prehrane (hladne jedi, primerne tople jedi ter prigrizke),
- tople in hladne napitke vseh vrst brezalkoholnih pijač,
- sladice in sladoled.

10. člen

Najemnik bo izvajal gostinsko dejavnost skladno z veljavnimi predpisi, smernicami dobre higienske prakse in uporabe načel HACCP v gostinstvu.

Najemnik lahko opravlja storitve gostinske ponudbe tudi za zunanje goste po lastnem ceniku. Najemnik se zavezuje najemodajalcu predložiti v predhodno potrditev vsako spremembo ponudbe in cenika za zaposlene in študente.

11. člen

Najemnik dovoljuje, da v prostorih najetega gostinskega lokala v času obratovalnega časa ali izven njega, najemodajalec ali skupno oba, lahko organizira/ta tudi izvajanje turističnih in drugih dogodkov ter ob/študijskih dejavnosti, za kar se bosta dogovorila pred izvedbo.

12. člen

Najemnik je dolžan pričeti z opravljanjem dejavnosti najkasneje v roku trideset (30) dni po podpisu najemne pogodbe.

13. člen

Mesečna najemnina znašaEUR (z besedami:evrov) in ne vključuje DDV.

Najemnino in druge pogodbene finančne obveznosti bo najemnik poravnal v osmih dneh po izstavitvi računa na TRR Univerze na Primorskem, FTŠ Turistica pri UJP Koper št. SI56 0110 0600 0005 649.

Mesečno najemnino začne najemnik plačevati od sklenitve najemne pogodbe dalje.

V primeru zamude plačila najemnine je najemnik dolžan plačati zakonite zamudne obresti.

14. člen

Višina najemnine se bo letno usklajevala z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji, v kolikor se bo le-ta povečal za več kot 4% na letni ravni, ne da bi bilo potrebno sklepati anekse k najemni pogodbi.

15. člen

Najemnik je poleg mesečne najemnine dolžan poravnati še obratovalne stroške, stroške uporabe stavbnega zemljišča, stroške sanitarnih pregledov, dezinfekcije in deratizacije ter

druge stroške v zvezi z obratovanjem najetih prostorov. Najemodajalec bo obračunal dejansko mesečno porabo električne energije in vode po stanju na odštevalem števcu.

Obratovalni stroški zajemajo ogrevanje, administrativne stroške, tekoče vzdrževanje skupnih delov stavb, vzdrževanje skupnih napeljav in sistemov in se ob sklenitvi pogodbe določijo v višini 250,00 EUR na mesec, povečanim za pripadajoči znesek DDV. Obratovalne stroške bo najemodajalec zaračunal najemniku hkrati z najemnino.

Najemodajalec bo sklenil pogodbo z lokalnim komunalnim podjetjem za odvoz smeti in plačeval stroške odvoza smeti za poslovni prostor, ki je predmet najema. Najemnik bo najemodajalcu povrnil stroške odvoza smeti za poslovni prostor hkrati z plačilom najemnine.

16. člen

Najemnik je dolžan skleniti zavarovalno polico za zavarovanje odgovornosti iz naslova opravljanja dejavnosti in sicer do višine zavarovalne vsote za smrt ali poškodb oseb 50.000,00 EUR, za poškodbo stvari do višine 10.000 (deset tisoč) EUR ter zavarovanje za primer izlitja vode in požara. Kopijo zavarovalne police mora predložiti najemodajalcu ob podpisu pogodbe.

Zavarovanja je najemnik dolžan v času najema tekoče obnavljati in najemodajalcu predati obnovljene zavarovalne police.

17. člen

Za vsa gradbena in druga dela, v najete prostore ter v vgrajeno opremo in naprave poslovnega prostora, ki presegajo redno vzdrževanje, si mora najemnik pred pričetkom izvajanja del, pridobiti pisno soglasje najemodajalca. Vse stroške za izvedbo del je dolžan kriti sam, razen če to ni vnaprej dogovorjeno v aneksu k pogodbi o najemu.

Najemnik s takšnimi vlaganji ne pridobi nikakršne lastninske ali druge stvarne oziroma odškodninske pravice na poslovnem prostoru ali na skupnih delih objekta, razen če to ni vnaprej dogovorjeno v aneksu k pogodbi o najemu poslovnega prostora. Ne glede na razlog prenehanja pogodbe, najemnik po prenehanju pogodbe nima pravice do povračila vlaganj, razen če to ni vnaprej dogovorjeno v aneksu k pogodbi o najemu.

18. člen

Najemnik je v primeru višje sile dolžan zaščititi poslovni prostor in opremo v njem. Če je kakšno popravilo neodložljivo, da se zavarujejo prostori in oprema v njih pred večjo škodo, ga je dolžan opraviti, o tem pa takoj obvestiti najemodajalca.

19. člen

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 ter ljudi.

Najemnik je dolžan najemodajalcu ter tretjim osebam povrniti vso škodo, ki jo povzroči sam ali njegovi zaposleni ali nastane v zvezi z opravljanjem njegove dejavnosti v poslovnih prostorih

in na terasi pred njimi, na skupnih prostorih, na in v okolici zgradbe UP FTŠ Turistice ter tretjim osebam, v roku tridesetih (30) dni od dneva, ko je škoda zapisniško ugotovljena.

20. člen

Najemno razmerje se sklepa za določen do 1 leta, šteto od dneva začetka veljavnosti pogodbe, to je od _____ do _____.

21. člen

Najemna pogodba lahko preneha:

- a) s potekom časa, za katerega je bila sklenjena,
- b) na podlagi sporazuma pogodbenih strank,
- c) enostransko odpovedjo brez navedbe razloga odpovedi z odpovednim rokom 3 mesecev, od dneva vročitve pisne odpovedi nasproti pogodbeni stranki,
- d) z odstopom od pogodbe, če pogodbeni stranki kršita določbe te pogodbe,
- e) če najemnik ne plača pogodbenih obveznosti en mesec,
- f) s sklepom sodišča,
- g) s prenehanjem opravljanja dejavnosti najemnika.

Po prenehanju najemne pogodbe je najemnik dolžan do izteka odpovednega roka, poslovni prostor izprazniti v roku 15 (petnajst) dni ter ga prostega stvari in oseb izročiti najemodajalcu v stanju v kakršnem ga je prevzel, upoštevajoč redno obrabo.

Za vsak dan zamude je najemnik dolžan plačati sorazmerni del zadnje najemnine in obratovalnih stroškov ter pogodbeno kazen v višini 5 (pet) % mesečne najemnine.

22. člen

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe oziroma odpove najemno pogodbo in zahteva izpraznitev poslovnih prostorov ter izročitev le teh prostih stvari in oseb najemodajalcu v roku deset dni po prejemu pisne odpovedi, če:

- najemnik ne začne izvajati dejavnosti v dogovorjenem roku kot je to določeno s to pogodbo,
- je najemniku iz kakršnega koli razloga prepovedano ali preneha opravljati dejavnost, ki je predmet najema ali izvede druge statusne spremembe, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru.
- najemnik ne plača pogodbenih obveznosti dva meseca zaporedoma,
- najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali na način, ki povzroča škodo najemodajalcu;
- najemnik odda poslovni prostor ali njegov del v podnajem ali souporabo,
- najemnik ne zagotavlja gostinskih storitev v dogovorjenem izboru in na kvalitetni ravni,
- najemnik na zahtevo najemodajalca v dogovorjenem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovnega prostora, in ki spadajo med njegove stroške;
- najemnik ne spoštuje hišnega reda in predpisov iz varstva pri delu pred požarom,
- najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnem prostoru adaptacijo brez poprejšnjega soglasja najemodajalca;
- najemnik za več kot en mesec brez opravičenega razloga preneha opravljati poslovno dejavnost, za katero mu je bil oddan poslovni prostor,
- če najemnik kako drugače krši določila te najemne pogodbe.

Najemodajalec pisno sporoči, da iz zgoraj navedenih razlogov odpoveduje pogodbo in da je tako najemno razmerje prenehalo. Najemnik izrecno soglašja, da lahko najemodajalec iz zgoraj

navedenih razlogov odpove najemno pogodbo in izrecno izjavlja, da se bo v tem primeru izselil in slednjo izročil v neposredno posest najemodajalcu.

V primeru odpovedi najemne pogodbe je najemnik dolžan do izteka odpovednega roka, poslovni prostor izprazniti in ga prostega stvari in oseb izročiti najemodajalcu.

Za vsak dan zamude je najemnik dolžan plačati sorazmerni del tekoče najemnine in obratovalnih stroškov ter pogodbeno kazen v višini 5 (pet) % mesečne najemnine.

Pogodbeni stranki soglašata, da ima najemodajalec v primeru razdora pogodbe zaradi kršitev pogodbenih obveznosti retencijsko pravico na vseh stvareh najemnika, ki se nahajajo v poslovnem prostoru in na terasi pred poslovnim prostorom in so v lasti najemnika do popolnega poplačila vseh terjatev.

23. člen

Najemnik lahko pred predajo poslovnega prostora odstrani lastno nevezidano in nevezgrajeno opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov loči od poslovnega prostora; ne sme in ne more pa odvzeti druge opreme in zahtevati povračila lastnih investicijskih vlaganj v prostor.

Ob predaji poslovnega prostora in opreme, ki so bili predmet najema, se sestavi primopredajni zapisnik, s katerim se ugotovi dejansko stanje predanega poslovnega prostora

24. člen

Obveznost najemnikovega plačila najemnine in obratovalnih stroškov preneha v vseh primerih prenehanja pogodbe z iztekom zadnjega dne v mesecu zapisniškega prevzema prostorov, opreme in ključev v kolikor se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače.

25. člen

Najemodajalec za nadzor izvajanja te pogodbe ter za sodelovanje z najemnikom imenuje kot pooblaščen osebo izr. prof. dr. Janeza Mekinca, tel. 05 617 70 21, najemnik pa _____, tel. _____.

26. člen

Najemnik se zavezuje in izjavlja, da niti on sam kot tudi nekdo drug v njegovem imenu ali na njegov račun, predstavniku najemodajalca ali javnega zavoda, ni in ne bo obljubil, ponudil ali dal kakšno 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 organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku ali posredniku.

V primeru kršitve ali poskusa kršitve te klavzule, je že sklenjena in veljavna pogodba nična, če pa pogodba še ni veljavna, se šteje, da ni bila sklenjena.

27. člen

Najemnik kot zavezanec, v skladu s 4. členom Zakona o notariatu (Uradni list RS št. 2/2007) v zvezi z 20. a členom in 17. členom Zakona o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07 in spremembe), izrecno soglaša z neposredno izvršljivostjo te pogodbe sklenjene v obliki notarskega zapisa, v delu, ki se nanaša na najemnikovo obveznost kaj dati, storiti ali dopustiti, in sicer glede plačila najemnin, obratovalnih stroškov ter morebitnih zamudnih obresti, glede izpraznitve in izročitve poslovnega prostora v posest najemodajalcu zaradi poteka veljavnosti najemne pogodbe ter glede plačila uporabnine in pogodbene kazni, kot je to določeno v tej pogodbi. Najemnik prav tako izrecno dovoljuje najemodajalcu da lahko odpove to najemno pogodbo iz krivdnih razlogov iz te pogodbe ter izrecno soglaša, da bo v teh primerih izpraznil poslovni prostor ter ga izročil najemodajalcu in mu poravnal morebitno uporabnino ter pogodbeno kazen.

Vse stroške v zvezi s sklenitvijo pogodbe v obliki notarskega zapisa nosi najemnik.

28. člen

Vse spore v zvezi s to pogodbo bosta pogodbenika reševala sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo o rešitvi spora odločalo stvarno pristojno sodišče v Kopru.

29. člen

Najemna pogodba je sklenjena z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

30. člen

Spremembe in dopolnitve te pogodbe lahko predlaga katerakoli pogodbeni stranka. Spremembe in dopolnitve k tej pogodbi so veljavne le, če so sprejete v pisni obliki, kot aneks k pogodbi in se štejejo za sklenjene z dnem, ko jih podpišeta obe pogodbeni stranki.

34. člen

Ta pogodba je sestavljena v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka 2 (dva) izvoda.

Portorož, _____

NAJEMNIK:

NAJEMODAJALEC:

Univerza na Primorskem
Prof. dr. Dragan Marušič,
rektor Univerze na Primorskem
Po pooblastilu št. _____ z dne

UP Fakulteta za turistične študije Turistica

izr. prof. dr. Janez Mekinc, dekan UP FTŠ
Turistice

PRILOGA 6

Ponudnik: _____

Naslov: _____

Pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljam, da nisem povezan s člani komisije ali cenilcem v smislu 7. odstavka 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/18), ki kot povezane osebe šteje:

- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do kateregakoli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali neskljeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravno osebo, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- drugo osebo, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravem temelju povezana s članom komisije ali cenilcem, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Žig

Datum: _____

podpis odgovorne osebe ponudnika
