



**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče

## **JAVNI RAZPIS**

**Za oddajo nepremičnine – poslovnih prostorov v Občini Renče-Vogrsko v najem z javnim zbiranjem ponudb**

(v nadaljevanju: **Javni razpis**)

---

## **RAZPISNA DOKUMENTACIJA**

Številka: 3520-2/2021-4

Datum: 2. 8. 2021



**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče

**VSEBINA**

- 1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE**
- 2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA**
- 3. NAVODILA 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**
  - Izjava o nepovezanosti**
  - Soglasje za obdelavo osebnih podatkov**



**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče

## 1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

### 1. Organizator javnega razpisa

Občina Renče-Vogrsko, Bukovica 43, 5293 Volčja Draga (v nadaljevanju: organizator), v skladu z 49. in 64. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/18, 79/18- ZSPDSLS-1) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), vabi zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za najem poslovnega prostora na naslovu Trg 29, 5292 Renče v skladu in pod pogoji kot to določa predmetni javni razpis.

Javni razpis je objavljen na spletni strani <https://www.rence-vogrsko.si/>.

Zainteresirani ponudniki lahko prevzamejo dokumentacijo Javnega razpisa (v nadaljevanju: razpisna dokumentacija) na spletni strani Občine Renče-Vogrsko [www.rence-vogrsko.si](http://www.rence-vogrsko.si), na sedežu Občine Renče-Vogrsko, Bukovica 43, 5293 Volčja Draga, v glavni pisarni vsak delovni dan od 8.30 do 12.00 ure ter ob sredah tudi od 13.30 do 16.30 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 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 Javni razpis (v nadaljevanju: Komisija) ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo izpolnili vseh pogojev za sodelovanje na Javnem razpisu in/ ali, ki ne bodo predložili ponudbe v vsebini in obliki, kot to določa Javni razpis.

### 3. Predmet najema

Predmet najema je:

**Poslovni prostori na naslovu Trg 29, 5292 Renče predstavljajo lokal v skupni izmeri 114,28 m<sup>2</sup> in se nahaja na nepremičnini katastrska občina: 2322-RENČE, parcela: 38/41.**

Prostori, ki so predmet najema, so naslednji: samostojni objekt z pritličnimi zaprtimi prostori končani v 3. fazi gradnje (58,98 m<sup>2</sup>) ter zunanji prostor z nadstreškom (55,30 m<sup>2</sup>), ki se drži objekta. V objekt je napeljan primarni vod elektrike z zunanjo omarico, brez števca. Napeljan je primarni vod vodovoda z jaškom brez števca. Napeljan je odvod komunalnih odplak v čistilno napravo z vgrajenim servisnim jaškom. Vgrajena so stranska servisna vrata. Vgrajena je tudi izpustna cev za prezračevanje. Fasada stavbe je finalno dokončana in toplotno izolirana, okna in vrata imajo termopan zasteklitev. Po podpisu pogodbe z izbranim ponudnikom in v dogovoru z njim bo Občina Renče-Vogrsko v poslovni prostor vložila še 25.000,00 €.

Izhodiščna mesečna najemnina poslovnega prostora znaša 445,00 €. Izhodiščna mesečna najemnina zunanjega prostora z nadstreškom znaša 85,00 €.



**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče

Izhodiščna višina mesečne najemnine poslovnega prostora, ki je predmet Javnega razpisa, je bila določena s strani pooblaščenega cenilca in izvedenca gradbene stroke.

V skladu z drugo točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (ZDDV-1 – Ur. List RS. Št. 13/11 – UPB, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18 in 59/19) se za najem poslovnega prostora ne obračunava DDV, zato v zgoraj navedeni izklicni ceni najema ni upoštevan.

Poslovni prostor se oddaja v najem v stanju, v kakršnem je na dan prevzema, kar je potrjeno s primopredajnim zapisnikom.

Soglasje za morebitno prenovo poslovnega prostora ter uporabe površine pred lokalom (teraso) bo izdano posebej oz. vključeno v samo pogodbo, katerega priloga in sestavni del bo tudi popis gradbenih del v okviru adaptacije oz. ureditve prostora.

Nepremičnina bo najemniku predana v posest po izpolnitvi vseh pogojev za začetek veljavnosti najemne pogodbe in po dodatni ureditvi prostorov s strani občine Renče-Vogrsko.

#### **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 nedoločen čas z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od 6 mesecev.

#### **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 ter imajo do Občine Renče-Vogrsko poravnane vse finančne obveznosti.

Zainteresirani ponudniki lahko prošnje za dodatna pojasnila v zvezi z Javnim razpisom pošljejo po elektronski pošti na naslov: [info@rence-vogrsko.si](mailto:info@rence-vogrsko.si) s pripisom »Najem poslovnega prostora – lokal Trg 28, Renče« do najkasneje (vključno) tretjega dne pred dnevom poteka roka za oddajo ponudb. Na vprašanja, ki bi prispela po izteku tega roka, organizator ni dolžan odgovarjati.

Občina Renče-Vogrsko si, ne glede na ostala določila Javnega razpisa, brez katerih koli posledic zase, pridržuje pravico:

- kadarkoli prekiniti ali ustaviti 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 (vključno ne tistega, ki bo ponudil najvišjo najemnino) pri čemer se ponudnikom povrnejo morebitne vplačane varščine;
- 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



**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče

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 odgovornost 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 Javnega razpisa.

Komisija ne bo upoštevala tistih ponudb, ki ne bodo vsebovale, katere ne bodo vsebovale ponujene najemnine za poslovni prostor in ponujenega programa in tistih ponudb, ki bi bile alternativne ali variantne ali pogojne ali kakorkoli drugače nedoločene.

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

## **2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA**

### **1. Dejavnost**

Poslovni prostor se oddaja za opravljanje gostinske dejavnosti in trženja produktov.

### **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 in na svoje odgovornost.

### **3. Izhodiščna najemnina**

Izhodiščna cena mesečne najemnine poslovnega prostora, ki je predmet javnega razpisa, je bila določena na podlagi cenitvenega poročila pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin oz. sodnega cenilca na podlagi 38. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/18, 79/18- ZSPDSLS-1).

Najemnina, ki jo bo dolžan plačevati najemnik najemodajalcu iz naslova najema nepremičnin, je določena v neto znesku in jo bo dolžan najemnik plačevati najemodajalcu mesečno. Poleg (dodatno) neto določene najemnine, bo najemnik dolžan 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, kakor tudi vse ostale morebitne, z obratovanjem, povezane stroške.

Najemnik bo začel plačevati najemnino s prvim naslednjim mesecem po usposobitvi poslovnega prostora.

Vplačana varščina, kot garancija za resnost ponudbe, se izbranemu najemniku ob prenehanju najemnega razmerja poročuna (nerevalorizirana) z zadnjimi odprtimi mesečnimi najemninami oziroma se do njene višine poročuna morebitna škoda, ki bi jo utrpel najemodajalec v zvezi s kršitvijo



**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče pogodbenih določil najemne pogodbe. V primeru, da so vse obveznosti iz naslova najemnine oziroma najemne pogodbe poravnane, se neobrestovan in nerevaloriziran znesek vplačane varščine vrne.

#### **4. Vlaganja**

Poslovni prostor, ki je predmet tega razpisa, bo oddan v najem v stanju, v kakršnem je na dan sklenitve pogodbe.

Izklicna vrednost najemnine je določena upošteva stanje poslovnega prostora s predvidenim finančnim vložkom s strani občine v višini 25.000,00 €.

Občina Renče-Vogrsko oddaja predmetni poslovni prostor na način, da najemnik zagotovi lastna finančna sredstva za potrebno usposobitev prostora.

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

Morebitne dogovore o vlaganju v prostor, ki je potreben prenove, bosta najemodajalec in najemnik urejala z aneksom k najemni pogodbi in sicer za vlaganja, ki povečajo gradbeno vrednost poslovnega prostora.

Najemnik ne sme spreminjati namembnosti niti tlorisnih gabaritov poslovnega prostora ter je dolžan izvajati vsa morebitna vlaganja v poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja, in sicer šele po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca.

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

#### **5. Uporaba in vzdrževanje**

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati poslovni prostor v skladu z njegovim namenom in s skrbnostjo dobrega gospodarja. Najemnik je dolžan sproti vzdrževati čistočo poslovnega prostora. Vse stroške vzdrževanja in obratovanja nosi izključno najemnik.

#### **6. Stroški obratovanja**

Najemnik je dolžan plačevati vse stroške, ki so kakor koli povezani z uporabo in obratovanjem poslovnega prostora, vključno s stroškom nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

#### **7. Zavarovanje za primer škode**

Najemnik je dolžan zavarovati opremo v prostoru. Najemodajalec zavaruje poslovni prostor za primere požara in izlitja vode, poplave, vdora meteorne vode, vloma ter poškodovanja/uničenja stekla.

#### **8. Podnajem in spremembe**

Najemnik ne sme oddajati poslovnega prostora v podnajem. Oddaja v podnajem je razlog za odpoved (prekinitev) najemnega razmerja.

Pravni posel o oddaji poslovnega prostora v podnajem, je ničen.



**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče

## **9. Požarni red**

Najemnik je dolžan sam skrbeti za požarno varnost najetega poslovnega prostora.

### **3. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE**

#### **1. Jezik**

Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem jeziku.

#### **2. Veljavni predpisi**

V postopku oddaje stvarnega premoženja v najem, ki poteka preko tega Javnega razpisa, v najem, se uporablja določila: Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 -ZDLGPE in 175/20), 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. Pojasnila v zvezi z Javnim razpisom in ogled poslovnega prostora**

Zainteresirani ponudniki lahko prošnje za dodatna pojasnila v zvezi z javnim razpisom pošljejo po elektronski pošti na naslov: [info@rence-vogrsko.si](mailto:info@rence-vogrsko.si), s pripisom »Najem poslovnega prostora z ID št. 1035« 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.

Za ogled poslovnega prostora, ki je predmet oddaje, se zainteresirani potencialni ponudniki dogovorijo z Glavno pisarno Občine Renče-Vogrsko in sicer po predhodnem dogovoru na telefonski številki 05/33 84 500.

Ogled poslovnega prostora bo možen v času trajanja tega razpisa, in sicer na podlagi predhodnega dogovora.

#### **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, in sicer 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 plačani varščini za resnost ponudbe v višini 1 (ene) izklicne mesečne najemnine, na transakcijski račun Občine Renče-Vogrsko številka **SI56 0140 1010 0020 123**, z obvezno navedbo **sklicne številke 3520-2/2021**.

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.



**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče

Ponujena višina najemnine ne sme biti nižja od izklicne najemnine določene v Javnem razpisu.

Pravočasno prispele ponudbe bo Komisija pregledala v skladu z določili Javnega razpisa.

V primeru, če bi Komisija pri pregledu ugotovila, da ponudba ne vsebuje ponujene najemnine in/ ali ponujenega programa v skladu z Javnim razpisom in/ ali dokazila o vplačani varščini v višini 1 (ene) izklicne mesečne najemnine, se šteje, da je ponudba nepopolna in nepravilna zato bo kot takšna izločena iz nadaljnje obravnave.

V kolikor bi Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba vsebuje ponujeno najemnino in ponujeni program ter je zanjo vplačana varščina, vendar je ponudba, glede na določila Javnega razpisa, kljub temu ne vsebuje zahtevanih listinskih dokazil, bo komisija pozvala ponudnika na dopolnitev ponudbe v roku 5 dni od dneva vročitve poziva za dopolnitev. Če pozvani ponudnik svoje ponudbe ne bi dopolnil v postavljenem roku, bo ponudba zavržena s sklepom, pri čemer se ponudniku dana varščina vrne.

V kolikor se s sklepom z izbranim ponudnikom ne sklene pogodbe o najemu poslovnega prostora oziroma prvi izbrani ponudnik odstopi od podpisa pogodbe, se s sklepom o ugotovitvi novih dejstev, poslovni prostor odda ponudniku, ki je ponudil drugo najvišjo ceno najema.

#### **4. VSEBINA PONUDBE**

Da se bo ponudba štela z 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, priloge ponudbe in zahtevana dokazila morajo biti izpolnjene v skladu z določili Javnega razpisa. Ponudba in osnutek pogodbe morata biti na vsaki strani žigosana in parafirana s strani zakonitega zastopnika ponudnika, s priloženimi vsemi dokazili in prilogami v skladu z Javnim razpisom.

##### **2. Ponudba**

Ponudba – obrazec je priloga Javnega razpisa in mora biti izpolnjena, kot to določa Javni razpis. Program je sestavni del ponudbe.

##### **- Usposobitev poslovnega prostora**

Poslovni prostor mora ponudnik usposobiti za opravljanje predvidene dejavnosti z lastnimi sredstvi. Ponudnik je dolžan v poslovnem prostoru na lastne stroške opraviti usposodobitvena, obnovitvena ali preureditvena dela ter pričeti z dejavnostjo za katero se prostor oddaja v najem. Opis nameravanih del in terminski plan le-teh ter začetek opravljanja dejavnosti je priloga in sestavni del ponudbe.

Za najem poslovnega prostora bo moral izbrani ponudnik, poleg ostalih pogojev, izpolniti določene zahteve glede vsebine in ponudbe.

Pogoji glede vsebine:





**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče

- Delovanje / obratovanje lokala v času prireditev, ki jih organizira ali sofinancira Občina Renče-Vogrsko oziroma Krajevna skupnost Renče in drugih dogodkov, ki se izvajajo v neposredni bližini poslovnega prostora.

### **3. Soglasje glede najemne pogodbe**

Predlog najemne pogodbe mora biti parafiran in ožigosan na vsaki strani, s čimer ponudnik potrjuje, da soglaša s predlagano vsebino najemne pogodbe in da jo bo podpisal v petnajstih dneh po pozivu in v obliki notarskega zapisa.

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

- za pravne osebe: izpisek iz sodnega registra v katerem je ponudnik vpisan, ki ni starejši od 30 dni glede na dan oddaje ponudbe,
- za samostojne podjetnike posameznike: izpisek iz uradne evidence v katerem je ponudnik vpisan, ki ni starejši od 30 dni 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 Davčnega urada Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih**

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

V primeru, ko je ponudnik novoustanovljena Pravna oseba, predloži Izjavo davčnega urada o plačanih davkih in prispevkih, oziroma izjavo, da nima neporavnanih obveznosti.

V primeru, ko je ponudnik fizična oseba, ki nima registrirane dejavnosti, tega potrdila ne prilaga.

### **6. Program izvedbe dejavnosti**

### **7. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe**

- Dokazilo, da je ponudnik plačal varščino pravočasno - pred oddajo ponudbe.

## **5. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB**

### **1. Oddaja ponudb**

Ponudniki so dolžni predložiti ponudbe (za poslovni prostor, ki je predmet tega razpisa, vključno s potrdilom o plačani varščini za resnost ponudbe), v zaprti ovojnici z oznako:

**»NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM, poslovni prostor na naslovu Trg 29, 5292 Renče,**

in sicer na naslov: OBČINA RENČE-VOGRSKO, Bukovica 43, 5293 Volčja Draga, **najpozneje do vključno dne 15. 9. 2021, izključno priporočeno po pošti.**

Na ovojnici mora iti naveden naziv in naslov ponudnika. Ponudbe ponudnikov v roku za oddajo ponudb **oddajo izključno priporočeno po pošti** na naslov OBČINA RENČE-VOGRSKO, Bukovica 43, 5293 Volčja Draga, **vse do izteka roka za oddajo ponudb.**



**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče

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, upošteva veljavne ukrepe za preprečevanje okužbe z virusom SARS-CoV-2, in bo potekalo:

- **Dne 17. 9. 2021, s pričetkom ob 9.00 uri v prostorih Občine Renče-Vogrsko, Bukovica 43, 5293 Volčja Draga.**

Prispele ponudbe bo obravnavala tri članska komisija, ki jo bodo sestavljali en predstavnik KS Renče in dva predstavnika Občine Renče-Vogrsko, in sicer:

- 1) Florida Petelin – predsednica KS Renče,
- 2) Renata Gutnik – Višji svetovalec za okolje in prostor Občine Renče-Vogrsko,
- 3) Ana Vuk – direktorica občinske uprave Občine Renče-Vogrsko.

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani ponudniki obveščeni. Kot ponudnik ne sme sodelovati cenilec nepremičnine in član komisije ter z njimi povezana oseba, 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 s 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 oz. 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.

Za ponudnike udeležba pri odpiranju ponudb ni obvezna. V kolikor želi ponudnik pri odpiranju ponudb sodelovati, mora z namenom, da se mu zagotovi vstop v stavbo, na e-naslov: [info@rence-vogrsko](mailto:info@rence-vogrsko), posredovati obvestilo (naslov zadeve: »Odpiranje ponudb v zadevi št. 3530-0002/2021-4 – prijava udeležbe«). Obvestilo – prijavo udeležbe mora ponudnik posredovati najkasneje do roka za oddajo ponudbe, torej najkasneje do 15. 9. 2021 do 12.00 ure.

Ponudniki bodo o rezultatih zbiranja ponudb obveščeni na njihov elektronski naslov najkasneje 7 dni po zaključenem zbiranju ponudb.



**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče

## 6. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

### 1. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

Komisija bo vse ponudbe, ki bodo izpolnjevale razpisne pogoje, ocenila in razvrstila ob upoštevanju postavljenih meril za izbiro najugodnejšega ponudnika.

MERILA	MOŽNE TOČKE
Višina ponujene najemnine	
- najemnina je višja od izhodiščne – vsakih 10 EUR (1 točka)	
- najemnina je enaka izhodiščni – 0 točk	

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

V primeru, če bi dva ali več ponudnikov dosegli enako najvišje število točk, bo Komisija z njima oziroma z njimi izvedla dodatna pogajanja in bo po teh izvedenih dodatnih pogajanjih za najugodnejšega ponudnika izbrala tistega, ki bo ponudil končno najvišjo neto mesečno najemnino.

### 2. Izbira najugodnejšega ponudnika

Ponudniki bodo o izbranem najugodnejšem ponudniku obveščeni 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 poziva skleniti najemno pogodbo za najem poslovnega prostora, sicer se šteje, da je od ponudbe odstopil.

Pogodba o najemu poslovnega prostora se sklepa v obliki notarskega zapisa s klavzulo neposredne izvršljivosti.

Stroške sklenitve pogodbe pri notarju krije Občina Renče-Vogrsko.

### 3. Varščina po opravljenem postopku izbire najugodnejšega ponudnika:

Varščina, ki jo vplačajo ponudniki za izkazovanje resnosti svoje ponudbe se:

- izbranemu ponudniku NE VRAČA, ta se s trenutkom izbire konvertira v varščino za pravilno, popolno in pravočasno izpolnjevanje ponudnikovih oziroma najemnikovih obveznosti in se najemniku neobrestovana vrne ob zaključku najemnega razmerja ob pogoju normalne uporabe poslovnega prostora, s katero ni prišlo do nikakršne škode v poslovnem prostoru,
- neizbranim ponudnikom, ki so sicer imeli popolne in pravilne ter pravočasno oddane svoje ponudbe, se varščina NEOBRESTOVANA VRNE na njihove poslovne račune v roku 30 dni od končne izbire ponudnika,
- izbranemu najugodnejšemu ponudniku, ki iz neopravičljivih razlogov ne bi sklenil najemne pogodbe v roku v skladu z Javnim razpisom, NE VRAČA. Varščino Občina Renče-Vogrsko zadrži.



**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče

## 7. OPIS NEPREMIČNINE

Poslovni prostor, ki se nahaja na naslovu Trg 29, 5292 Renče, predstavlja lokal v skupni izmeri 114,28 m<sup>2</sup> stoječ na zemljišču katastrska občina: 2322-RENČE, parcela: 38/41,

v katastru stavb vpisane pod številko stavbe ID 1035, se odda za opravljanje gostinske dejavnosti ali dejavnosti trženja (lokalnih) proizvodov; izklicna mesečna najemnina znaša 445,00 € za lokal in 85,00 € za zunanji prostor z nadstreškom.

## 8. PRILOGE

V skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora na naslovu Trg 29, 5292 Renče, v najem z javnim zbiranjem ponudb, ki je bil objavljen na spletni strani [www.rence-vogrsko.si](http://www.rence-vogrsko.si) dne **2. 8. 2021** (v nadaljevanju: Javni razpis), dajemo Občini Renče-Vogrsko naslednjo

### PONUDBO

#### ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA V RENČAH, TRG 28

##### 1. PODATKI O PONUDNIKU

Naziv oz. ime ponudnika	
Sedež oz. naslov ponudnika	
Poštna številka in pošta	
Matična številka ali EMŠO (za fizične osebe)	
ID številka za DDV	
Številka transakcijskega računa	
Banka	
Telefon	
Mobilni telefon	
Naslov elektronske pošte	
Pooblaščen oseba za podpis najemne pogodbe v prilogi – zakoniti zastopnik ponudnika	



**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče

Funkcija osebe pooblaščenca za podpis najemne pogodbe v prilogi	
Kontaktna oseba pooblaščenca za razlago ponudbe	
Telefon kontaktne osebe pooblaščenca za razlago ponudbe	
Elektronski naslov kontaktne osebe pooblaščenca za razlago ponudbe	

**2. MESEČNA 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 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 zviševala v skladu z določili najemne pogodbe.

**2. Ponujamo naslednji program oziroma naslednje dejavnosti**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče

---

---

---

---

---

---

**3. VELJAVNOST PONUDBE**

Predmetna ponudba velja 3 mesece po poteku roka za oddajo ponudbe v skladu z Javnim razpisom.

**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 \_\_\_\_\_

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

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



**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče

**PRILOGE**

- 1. Dokazila o pravnem statusu ponudnika**
- 2. Potrdilo Davčnega urada Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih**
- 3. Program izvedbe dejavnosti**
- 4. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe**
- 5. Na vsaki strani ožigosan in parafiran predlog najemne pogodbe**
- 6. Soglasje za obdelavo osebnih podatkov (priloga 1)**
- 7. Izjava o nepovezanih osebah (priloga 2)**



**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče

**PREDLOG NAJEMNE POGODBE**

Občina Renče-Vogrsko, Bukovica 43, 5293 Volčja Draga, matična številka 2203553, DŠ SI90522001, ki jo zastopa župan Tarik Žigon (v nadaljevanju: **Najemodajalec**)

In

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

sklepata na podlagi določb 49. in 64. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/18, 79/18- ZSPDLS-1) in 16. člena 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 št. 3520-0002/2021-4 z dne 2. 8. 2021 in ponudbe najemnika z dne ..... 2021 ter sklepa Komisije za obravnavo sprejetih ponudb za oddajo nepremičnine-poslovnega prostora v Renčah št. ....z dne ..... 2021, naslednjo

**POGODBO št.....**

**o najemu poslovnega prostora ( v nadaljevanju: pogodba)**

**I. UVOD**

**Javni razpis**

1. Na Javnem razpisu za oddajo nepremičnine- poslovnega prostora v Renčah št. 3520-2/2021-4, v najem z javnim zbiranjem ponudb (v nadaljevanju: Javni razpis), je bil najemnik izbran za najugodnejšega ponudnika za pridobitev v najem naslednje nepremičnine:
2. **Lokal – poslovni prostor v Renčah, na naslovu Trg 29, 5292 Renče, v skupni izmeri 114,28 m<sup>2</sup> lociran na zemljišču katastrska občina: 2322-RENČE, parcela: 38/41, v katastru stavb vpisane pod številko stavbe ID 1035, se odda za opravljanje \_\_\_\_\_ dejavnosti.**

Poslovni prostor se odda za ponujeno mesečno najemnino v višini \_\_\_\_\_ €.





**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče

## II. PREDMET

### Izročitev Nepremičnine v najem

3. Z začetkom veljavnosti te pogodbe najemodajalec odda in izroči najemniku, najemnik pa sprejme in prevzame v najem (rabo) poslovni prostor, 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.
4. Šteje se, da je najemodajalec izročil najemniku poslovni prostor v najem, ko bosta pogodbeni stranki podpisali zapisnik o izročitvi in prevzemu poslovnega prostora v najem (v nadaljevanju: primopredajni zapisnik).
5. 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, kot je razvidno na dan podpisa primopredajnega zapisnika, oziroma bo nastalo po dnevu podpisa primopredajnega zapisnika.

### Dovoljene dejavnosti

6. Najemnik sme v poslovnem prostoru opravljati \_\_\_\_\_ dejavnost in dejavnost povezano s produktom gostinske dejavnosti, kot npr.: prodaja na drobno.

Za najem poslovnega prostora bo moral izbrani ponudnik, poleg ostalih pogojev, izpolniti določene zahteve, ki predstavljajo minimalne zahteve lastnika glede obogatitve ponudbe in vsebine:

- Delovanje / obratovanje v času prireditev, ki jih organizira ali sofinancira Občina Renče-Vogrsko, oziroma Krajevna skupnost Renče in drugih dogodkih, ki se izvajajo v neposredni bližini gostinskega prostora.

### Dovoljenja in soglasja

7. Katerakoli dovoljenja in/ali soglasja in/ali drugo od pristojnih organov in institucij, ki so, skladno z veljavnimi predpisi potrebna za opravljanje dejavnosti najemnika v poslovnem prostoru, je dolžan pridobiti izključno najemnik, sicer na svoje stroške in na svojo odgovornost in s tem v zvezi najemodajalec ne prevzema nobenih obveznosti in/ali odgovornosti.

Na podlagi tretjega odstavka 74. člena Zakona o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 42/2006, 60/2006 - popr., 26/2007 - ZSDU-B, 33/2007 - ZSReg-B, 67/2007 - ZTFI, 10/2008, 68/2008, 42/2009, 33/2011, 91/2011, 100/2011 - skl. US, 32/2012, 57/2012, 44/2013 - odl. US, 82/2013, 55/2015, 15/2017, 22/2019 - ZPosS, 158/2020 - ZIntPK-C, 175/2020 - ZIUOPDVE, 18/2021) 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.



**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče

Obratovanje

8. Dejavnost v poslovnem prostoru v skladu s to pogodbo je dolžan najemnik opravljati nepretrgano, v celotnem obdobju veljavnosti te pogodbe. V izogib dvomu sta pogodbeni stranki s tem v zvezi sporazumni, da v obdobju izvajanja obsežnejših vlaganj v poslovni prostor (v okviru gradbenega ali funkcionalnega preurejanja oziroma obnove,...) sme najemnik začasno ustaviti izvajanje dejavnosti, vendar zgolj po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca in za obdobje, v katerem bi dober strokovnjak lahko izvedel ta vlaganja, pri čemer navedena začasna ustavitev ne vpliva na tok najemnega razmerja in obveznosti najemnika, določenih v tej pogodbi.
9. Najemnik je dolžan opravljati svojo poslovno dejavnost v skladu z veljavnimi predpisi.
10. Najemnik mora dejavnost, ki jo opravlja v poslovnih prostorih, opravljati tako, da izvajanje te dejavnosti ustreza kakovosti v skladu z veljavnimi standardi in normami ter zagotavlja veljaven ugled poslovnega prostora.
11. 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.

**III. NAJEMNINA**

Višina in plačilni pogoji

12. Najemnik je dolžan za vsak koledarski mesec veljavnosti (trajanja) te pogodbe za najem – rabo poslovnega prostora plačati najemodajalcu najemnino (v nadaljevanju: najemnina).
13. Na dan podpisa te pogodbe in na dan začetka veljavnosti te pogodbe, najemnina najemnika znaša \_\_\_\_\_ €.
14. Najemnina je določena v neto znesku, kar pomeni, da je najemnik poleg najemnine, dolžan plačevati najemodajalcu tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve, ki so v skladu z veljavnimi predpisi obračunani in se jih plačuje glede na najemno razmerje.
15. Najemnik je dolžan plačevati najemnino najemodajalcu do 15. dne v mesecu za pretekli koledarski mesec, in sicer v skladu z izstavljenim računom najemodajalca, na račun Občine Renče-Vogrsko št. SI56 0140 1010 0020 123. Prvo najemnino je dolžan najemnik plačati najemodajalcu s prvim naslednjim mesecem po usposobitvi poslovnega prostora po usposobitvi prostora. V primeru zamude s plačilom najemnine oziroma njenega dela, je dolžan najemnik plačati najemodajalcu tudi zakonske zamudne obresti za celoten neplačani del najemnine, obračunane za celotno obdobje zamude v višini po obrestni meri, določeni z veljavnimi predpisi.



**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče

16. Vplačana varščina kot garancija za resnost ponudbe v višini \_\_\_\_\_ € se ob prenehanju najemnega razmerja najemniku poračuna (nerevalorizirana) z zadnjimi odprtimi mesečnimi najemnini ali se z njo do njene višine pokrije tista škoda, ki bi na predmetu te pogodbe nastala tekom trajanja tega najemnega razmerja zaradi kršitev določil te najemne pogodbe. V primeru, da so vse obveznosti iz naslova najemnine poravnane, ravno tako pa ni nastale škode, najemodajalec znesek vplačane varščine (nerevaloriziran) vrne na račun najemnika.

Vlaganja

17. Najemnik prevzame v najem poslovni prostor po zaključeni ureditvi prostorov s strani Občine Renče-Vogrsko. O stanju poslovnega prostora ob prevzemu se sestavi zapisnik.
18. Najemnik je dolžan s skrbnostjo dobrega gospodarja izvesti vsa morebitna potrebna vlaganja v poslovni prostor.
19. 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.
20. Vlaganja v poslovni prostor je dolžan zagotavljati (plačati) izključno najemnik. Morebitno vračilo vlaganj s strani najemodajalca, ki bi povečala gradbeno vrednost objekta, v katerem je poslovni prostor ter gradbeno vrednost samega poslovnega prostora, bosta najemnik in najemodajalec uskladila z aneksom k tej pogodbi. V primeru ugotovitve povečane gradbene vrednosti poslovnega prostora cenilec opravi novo cenitev poslovnega prostora z novo najemnino.
21. V zvezi z izvajanje vlaganj je dolžan najemnik spoštovati 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.

Vzdrževanje

22. Najemnik je dolžan poslovni prostor redno vzdrževati s skrbnostjo dobrega gospodarja.
23. Vse stroške rednih vzdrževalnih del plača najemnik in v nobenem primeru ne bremenijo najemodajalca in jih najemodajalec tudi ni dolžan v nobenem primeru povrniti najemniku.

Redna vzdrževalna dela pomenijo izvedbo manjših popravil in del na objektu ali v prostorih, ki so v objektu, kot so prepleskanje, popravilo vrat, oken, popravilo tal, opreme in tehnoloških naprav, ne posega v konstrukcijo objekta in tudi ne spreminja zmogljivosti, velikosti, namembnosti in zunanega videza objekta.

Uporaba

24. Najemnik je dolžan uporabljati poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja.



**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče

**IV. STROŠKI UPORABE IN OBRATOVANJA**

25. Vse stroške uporabe in obratovanja poslovnega prostora je dolžan plačevati najemnik, in sicer neposredno izvajalcem storitev in ostalim upravičencem. Če to ne bi bilo mogoče in bi iz kateregakoli razloga to lahko storil izključno najemodajalec, je dolžan najemnik nemudoma povrniti najemodajalcu vsa plačila in vse tovrstne stroške.
26. 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 oziroma prispevki oziroma drugimi javnimi dajatvami) uporabe samega stavbnega zemljišča.

**V. ZAVAROVANJA ZA PRIMER ŠKODE**

27. Najemnik je dolžan na svoje stroške zavarovati opremo v poslovnem prostoru. Najemodajalec zavaruje poslovni prostor za primer požara in izlitja vode.
28. Najemnik je dolžan odpraviti vso morebitno nastalo škodo na poslovnem prostoru in vrniti nepremičnino v prejšnje stanje (t. j. v stanje pred nastankom škode). Če je bil škodni dogodek, zaradi katerega je škoda nastala, predmet zavarovanja v okviru Zavarovalne pogodbe in je zavarovalnica najemodajalcu povrnila škodo, je najemodajalec dolžan najemniku povrniti stroške odprave škode do višine prejete odškodnine – morebitno razliko do vzpostavitve prejšnjega stanja pa je dolžan plačati najemnik.
29. Najemnik je sam dolžan skrbeti za požarno varnost najetega poslovnega prostora in kriti nastale stroške.

**VI. PODNAJEM, PREUREDTVE**

30. Najemnik ne sme oddati poslovnega prostora v podnajem. Kršitev te točke je razlog za odpoved (prekinitev) najemnega razmerja.

Pravni posel o oddaji poslovnega prostora v podnajem je ničen.

31. Najemnik sme poslovni prostor gradbeno ali funkcionalno preurediti samo po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca, ki ga bo najemodajalec lahko podal ali zavrnil izključno po lastni presoji.

**VII. VELJAVNOST POGODBE**

Redna veljavnost

32. Predmetna pogodba velja za nedoločen čas z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev.



**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče

33. Predmetna pogodba začne veljati in s tem učinkovati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in s podpisom primopredajnega zapisnika.
34. 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 6 mesecev,
  - na podlagi odpovedi, pri čemer odpovedni rok ne sme biti daljši od 6 mesecev. Občina Renče-Vogrsko se zaveže, da ne bo odpovedala najemne pogodbe, razen v primeru krivdnih razlogov na strani najemnika,
  - v primeru likvidacije ali stečaja najemnika, pri čemer se v tem primeru šteje, da je pogodba prenehala sporazumno,
  - z odstopom od pogodbe, če najemnik krši določila le-te.

Pogodba preneha tudi v vseh primerih, določenih z zakonom.

35. Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe z odpovednim rokom 30 dni in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času. Ne glede na določbe o trajanju najema oziroma prenehanju najemnega razmerja:
- če najemnik ne pristopi k usposobitvi poslovnega prostora v roku 30 dni od prevzema v posest;
  - če najemnik zamudi plačilo stroškov tekočega vzdrževanja, obratovalnih stroškov ter ostalih stroškov in dajatev, ki jih poleg najemnine plačuje za najeti prostor;
  - če najemnik odda prostor v podnajem brez soglasja najemodajalca;
  - če najemnik v prostoru prične opravljati drugo dejavnost, kot je dogovorjeno s pogodbo;
  - če najemnik posega v prostor brez soglasja najemodajalca;
  - če najemnik tudi po najemodajalčevem opominu uporablja poslovne prostore v nasprotju s to pogodbo ali jih uporablja brez potrebe skrbnosti, tako da na prostoru nastaja škoda;
  - če najemnik brez upravičenih razlogov preneha uporabljati poslovni prostor ali v njem ne obratuje več kot 1 (en) mesec;
  - v drugih s to pogodbo določenih primerih, ko najemnik kljub opozorilu uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali brez potrebne skrbnosti ali tako, da se na objektu povzroča škoda.
36. Najemodajalec mora najemnika, ki krši najemno pogodbo, pred odpovedjo najemne pogodbe pisno opozoriti, in sicer 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 najemodajalec le enkrat, razen če je med dvema zaporednima kršitvama preteklo več kot eno leto.
37. V primeru razdrtja pogodbe mora najemnik v 30. dneh iz poslovnih prostorov izprazniti svojo opremo in druge stvari.
38. V zgoraj naštetih primerih sme poleg tega, da najemodajalec odstopi od pogodbe, tudi brez izrecnega soglasja najemnika nemudoma prevzeti poslovni prostor v svojo posest, pri čemer se najemnik izrecno odpoveduje vsem ukrepom in ugovorom z naslova posestnega varstva ter izrecno izjavlja, da tak prevzem poslovnega prostora ne predstavlja nezakonitega ravnanja najemodajalca.



**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče

39. Ob izročitvi izpraznjenih poslovnih prostorov in naprav najemodajalcu se sestavi poseben zapisnik o njihovem stanju.

Pravice najemodajalca po prenehanju veljavnosti pogodbe

40. Najkasneje v roku 30 dni po prenehanju veljavnosti te pogodbe je dolžan najemnik vrniti (izročiti) poslovni prostor v posest najemodajalcu, in sicer v stanju v kakršnem jih je prejel, eventualno poslabšanem ali izboljššanem izključno zaradi posledic skrbne rabe v skladu s to pogodbo in izpraznjene vseh svojih oseb in stvari.
41. Najemnik je dolžan vrniti poslovni prostor v posest najemodajalcu tako, da z najemodajalcem podpiše zapisnik o vrnitvi poslovnega prostora in obenem najemodajalcu izroči (vrne) tudi vse ključne prostorov in opreme morebitne najemodajalčeve opreme. V Zapisniku o vrnitvi nepremičnin pogodbeni stranki ugotovita stanje poslovnega prostora na dan prenehanja veljavnosti te pogodbe.
42. V primeru, če najemnik z delodajalcem ne bi podpisal Zapisnika o vrnitvi poslovnega prostora ali najemodajalcu ne bi izročil (vrnil) vseh ključev, sme najemodajalec trideseti dan po prenehanju veljavnosti te pogodbe prevzeti prostor v svojo posest tako, da sam sestavi Zapisnik o vrnitvi nepremičnine, ki ga namesto najemnika podpišejo tri zapisniške priče in da sam zamenja najemnikove ključavnice na poslovnem prostoru. S tem se šteje, da je prostor prevzel nazaj v svojo posest. Vse stvari, ki bi jih ob takšnem prevzemu v posest našel v prostoru najemodajalec in ki ne bi bile last najemodajalca, je dolžan najemodajalec hraniti še 1 mesec od dneva takšnega prevzema v posest, nakar (če jih ne bi prej prevzel najemnik) jih sme najemodajalec oddati v hrambo komurkoli tretjemu po lastni izbiri, če je najemnik pripravljen temu tretjemu vnaprej plačati stroške te hrambe. Če pa najemnik ne bi bil pripravljen vnaprej plačati stroškov te hrambe izbranemu tretjemu, niti prevzeti stvari v svojo posest, sme najemodajalec te stvari uničiti. Tveganje uničenja in poslabšanja teh stvari, tako v času, ko bi jih imel v posesti najemodajalec in v času hrambe s strani tretjega, vseskozi nosi izključno najemnik.
43. Najemnik se v zvezi s prevzemom prostora v posest, skladno z določilom prejšnje točke te pogodbe, odpoveduje vsem svojim zahtevkom zoper najemodajalca v zvezi s tem prevzemom prostora v posest, vključno z zahtevkom zaradi motenja posesti in/ali zaradi poškodovanja njegovih (najemnikovih) stvari.

Protikorupcijska klavzula

44. Pogodbeni stranki izjavljata, da sta seznanjeni z določilom 14. člena Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (ZIntPK-B, Uradni list RS, št. 69/2011 – uradno prečiščeno besedilo in 158/2020) in se dogovorita, da je pogodba o najemu nična v primeru, če kdorkoli 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 na izvajanju pogodbenih obveznosti ali za katerokoli drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je naročniku ali osebi, ki ravna za račun



**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče

katerokoli pogodbene stranke, povzročena škoda ali je takšni osebi omogočena pridobitev nedovoljene koristi.

Veljavno pravo in sodna pristojnost

45. Za vsa razmerja med pogodbenima strankama iz naslova in/ali v zvezi s to pogodbo, velja izključno pravo Republike Slovenije.
46. Za vse kar ta pogodba ne določa oziroma ne določa drugače, veljajo neposredno veljavni predpisi. Veljavni predpisi po tej Pogodbi so veljavni predpisi Republike Slovenije tekom veljavnosti (trajanja) te pogodbe.
47. V primeru, če bi bilo katerokoli določilo te pogodbe nično oz. 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 vsebine tega posameznega določila in njun pogodbeni namen.
48. Pogodbeni stranki bosta katerakoli nesoglasja v zvezi s to pogodbo reševali sporazumno in izvensodno. V nasprotnem primeru je za sodno odločanje sodišče v Novi Gorici.

Obveščanje

49. 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, da podatki niso spremenjeni in vse morebitne negativne posledice tega dejstva nosi pogodbeni stranka, ki ni izpolnila svoje obveznosti obveščanja druge pogodbene stranke, skladno s tem določilom.

Razlaga pogodbe

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

Naslovi

51. Ta pogodba predstavlja vsebinsko enotno in celovito pogodbeno listino. Naslovi posameznih delov (poglavij) in točk te pogodbe so namenjeni izključno večji preglednosti vsebine te pogodbe in ne omejujejo vsebine in veljavnosti posameznega dela (poglavja) in/ali posameznega določila te pogodbe znotraj enotne in celovite pogodbene.

Spremembe in dopolnitve

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

V kolikor ima najemnik prijavljen sedež podjetja oziroma poslovni naslov v poslovnem prostoru, katerega ima v najemu, se zavezuje, da bo v roku 30 dni od vrnitve poslovnega prostora najemodajalcu v posest poskrbel, da se odjavi iz poslovnega registra ter ostalih evidenc, poslovnega imenika,



**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče poslovnih asistentov (npr. bizi.si) ter spletnih portalov, iz katerih je razvidno, da najemnik posluje na tem naslovu.

Sklenitev pogodbe

53. Predmetna pogodba je sklenjena, ko jo pooblaščenega zastopnika obeh pogodbenih strank podpišeta pred notarjem v obliki notarskega zapisa v skladu z veljavnimi predpisi.
54. 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 sklenitve pogodbe v imenu in za račun tiste pogodbene stranke, v imenu in za račun katere to pogodbo sklepa.
55. Vsaka pogodbeni stranka prejme toliko odpravkov notarskega zapisa te pogodbe, kot to izhaja iz ustrezne notarske evidence.

Podpisano v ....., dne ..... 2021

NAJEMODAJALEC:

NAJEMNIK

OBČINA RENČE-VOGRSKO

Tarik Žigon

Župan





**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče

Priloga 1

.....  
(ime in priimek/naziv prijavitelja)

.....  
(naslov/sedež)

.....  
(pošta)

.....  
(EMŠO, davčna št.)

**IZJAVA**

Spodaj podpisani .....dovoljujem uporabo osebnih podatkov Občini Renče-Vogrsko, Bukovica 43, 5293 Volčja Draga za namene postopka izvedbe javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora na naslovu Trg 29, 5292 Renče, št. 3520-2/2021-4 z dne 2. 8. 2021.

Datum: .....

Podpis:.....



**OBČINA RENČE-VOGRSKO**  
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem – prostor na naslovu Trg 29, Renče

**IZJAVA POVEZANIH OSEB**

V postopku izvedbe Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora na naslovu Trg 29, 5292 Renče št. 3520-2/2021-4 z dne 2. 8. 2021.

.....

(ime in priimek/naziv prijavitelja)

.....

(naslov/sedež)

V skladu s sedmim odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/18, 79/18- ZSPDSLS-1) podajam naslednjo izjavo:

Izjavljam, da kot fizična oziroma pravna oseba nisem povezana oseba, 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.

Datum:.....

Podpis:.....