

Številka: 96-13/2019

Datum: 13.03.2019

## RAZPISNA DOKUMENTACIJA

### JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB ZA ODDAJO PARKIRNIH PROSTOROV V NAJEM V LASTI OBČINE IZOLA

#### VSEBINA:

1. Besedilo javnega razpisa
2. Prijavni obrazec
3. Merila za izbor
4. Izjava o sprejemanju razpisnih pogojev – PRILOGA 1
5. Izjava o poravnanih obveznostih do Občine Izola in Komunale Izola – PRILOGA 2
6. Izjava, da prijavitelj ni povezana oseba s člani Komisije ali cenilcem po 7. odstavku 51. člena ZSPDSLS-1 – PRILOGA 3
7. Vzorec pogodbe – PRILOGA 4

## **Besedilo javnega razpisa**

Komunala Izola d.o.o. – Komunala Isola s.r.l., Industrijska cesta 8, 6310 Izola, ki jo zastopa direktor Denis Bele, (v nadaljevanju: Komunala Izola), na podlagi Pogodbe o upravljanju parkirnih prostorov v lasti Občine Izola z dne 09.11.2017, Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, v nadaljevanju ZSPDSL-1), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16) in Pravilnika o oddajanju nepremičnega premoženja v najem (Uradne objave 24/09, 13/11 in 4/12), razpisuje

### **JAVNO ZBIRANJE PONUDB za oddajo parkirnih prostorov v najem v lasti Občine Izola**

#### **I. PREDMET ODDAJE**

Predmet oddaje z javnim zbiranjem ponudb so posamezni parkirni prostori v garažni hiši, v kletni etaži Zdravstvenega doma Izola, na naslovu Oktobrske revolucije 11, Izola, označenih s številkami od 3, 21, 33, 34, 35, 36, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.

Vsek posamezni predmet oddaje se odda v najem za določen čas, in sicer za obdobje 5 let.

Izhodiščna cena mesečne najemnine je:

- za fizične osebe 60,00 EUR/mesec + obratovalni stroški (brez DDV)
- za pravne osebe 70,00 EUR/mesec + obratovalni stroški (brez DDV)

Za vsakega izmed posameznih predmetov oddaje se odda ponudba posebej.

#### **II. POGOJI PRIJAVE**

1. Na javni razpis se lahko prijavijo vse pravne in fizične osebe – samostojni podjetniki, ki imajo svoj sedež v Republiki Sloveniji ali drugi državi članici EU in EGP.

Prijava na javni razpis mora vsebovati naslednje podatke in dokazila:

- izpolnjen obrazec PRIJAVA;
- izjavo o poravnanih vseh obveznostih do Občine Izola in Komunale Izola (Komunala Izola, Sektor za upravljanje z nepremičninami, bo verodostojnost izjave preveril v Finančno računovodski službi Komunale Izola neposredno pred sklenitvijo najemne pogodbe);
- za obstoječe najemnike ali uporabnike, ki imajo z Občino Izola ali Komunalno Izola sklenjeno najemno pogodbo za kateri koli prostor ali uporabljajo kateri koli prostor v lasti Občine Izola: potrdila o poravnanih obratovalnih stroških (poraba el. energije, poraba vode, komunalne storitve, ...);
- pravne osebe - potrdilo Finančne uprave Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih, ki ni starejše od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe;
- izjavo o sprejemaju razpisnih pogojev;
- dokazilo o vplačani varščini;
- izjava, da prijavitelj ni povezana oseba s člani Komisije ali cenilcem po 7. odstavku



51. člena ZSPDSLS-1;
- podpisani osnutek najemne pogodbe (seznanjenost z vsebino pogodbe);
  - dokazilo o finančni sposobnosti;
  - za samostojne podjetnike in pravne osebe S.BON s podatki in kazalniki za leto 2016 ali 2017;
2. Ponudniki morajo izpolniti vse pogoje določene v javnem razpisu in razpisni dokumentaciji.

### III. POGOJI NAJEMA

Najemnina za najem posameznega parkirnega prostora vključuje najem le-tega.

Izhodiščna cena v razpisnem postopku je določena na podlagi cenitve sodnega cenilca in izvedenca gradbene stroke oziroma izkustveno, skladno z določili Uredbe in Pravilnika.

Ponudnik mora v odprtem razpisnem roku vplačati varščino v višini 3 izklicnih mesečnih najemnin na naslov: Komunala Izola d.o.o. TRR SI56 1010 0002 9080 595, s pripisom »vplačilo varščine« in nepremičnino na katero se varščina nanaša, sklic 00 96000. Vplačana varščina se bo pri izbranem ponudniku - najemniku koristila za plačilo morebitnih neplačanih obratovalnih in drugih stroškov ali najemnin, ostalim pa bo vrnjena v 30 dneh po opravljeni izbiri. V primeru, da izbrani najemnik odstopi od najema ali v določenem roku ne podpiše najemne pogodbe, varščina zapade v korist Komunale Izola. V kolikor so ob prenehanju najemnega razmerja poravnane vse najemnine, obratovalni in drugi stroški, se vplačana varščina najemniku vrne.

Najemnina za parkirni prostor se poravna do konca tekočega meseca po izstavitvi računa na namenski račun Komunale Izola. Plačilo najemnine v določenem roku je bistvena sestavina najemne pogodbe, če najemnik ne poravna najemnine v določenem roku, se šteje pogodba za razdrto.

Vsi stroški obratovanja so breme najemnika. Zavarovalne police, ki jih sklepa najemnik, morajo biti vinkulirane v korist Občine.

### IV. MERILA ZA OCENITEV PONUDB

Merila točkovovanja za sestavo prednostnega seznama ponudnikov so:

MERILA	Možne točke
1. Višina ponujene najemnine: <ul style="list-style-type: none"> <li>- najemnina je višja od izhodiščne – vsakih 20 EUR= 1 točka</li> <li>- najemnina je enaka izhodiščni = 0 točk</li> </ul>	

Parkirni prostor se odda ponudniku z največjim številom zbranih točk. Izbranih bo toliko ponudnikov, kolikor je parkirnih prostorov. V primeru, da dva ali več ponudnikov doseže isto število točk, se bodo z njimi opravila pogajanja.

## V. NAVODILA ZA PRIPRAVO PRIJAVE:

Prijava na javni razpis mora biti izdelana izključno na obrazcih, ki so sestavni del tega razpisa. Prijava mora vsebovati izpolnjen obrazec prijave z vsemi zahtevanimi podatki in dokazili.

Prijave pod izhodiščno mesečno najemnino, nepopolne prijave in prijave ponudnikov, ki imajo do Občine Izola oziroma Komunale Izola neporavnane obveznosti, ne bodo upoštevane. Ponudbe morajo biti veljavne do vključno 30 dni od dneva zaključka razpisnega roka.

## VI. ROK IN NAČIN PREDLOŽITVE PRIJAV

Predlagatelji morajo prijavo oddati bodisi po pošti kot priporočeno pošiljko najpozneje do 15.04.2019 (datum poštne žiga) na naslov Komunala Izola d.o.o., Industrijska cesta 8, Izola ali pa jo osebno dostaviti v času uradnih ur v tajništvo Komunale Izola, Industrijska cesta 8, Izola. Ponudbe morajo biti v zaprti ovojnici z oznako »**javni razpis – ne odpiraj, ponudba za parkirni prostor pod številko 3, 21, 33, 34, 35, 36, 39, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53**, z navedbo parkirnega prostora, za katerega kandidirajo. Na hrbtni strani ovitka mora biti naveden naziv in naslov prijavitelja.

Nepravočasne in nepravilno označene prijave bodo izločene in po končanem postopku odpiranja prijav neodprte vrnjene prijavitelju.

## VII. DATUM ODPIRANJA IN VSEBINA PRIJAV

Odpiranje ponudb bo javno. Prispele prijave bo obravnavala komisija za oddajo nepremičnega premoženja v najem.

Javno odpiranje ponudb se bo opravilo dne 17.04.2019 od 15.10 ure dalje v sejni sobi Komunale Izola na naslovu Industrijska cesta 8, 6310 Izola. 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.**

## VIII. IZID RAZPISA

Komunala Izola, Sektor za upravljanje z nepremičninami, po prejemu zapisnika komisije, izda sklep o izboru najemnikov, ki ga vroči vsem ponudnikom. Ponudniki bodo s sklepom o izbiri obveščeni najkasneje v roku pet (5) delovnih dni po izdelavi prednostnega seznama.

Z izbranimi ponudniki bodo sklenjene najemne pogodbe najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri oziroma po pravnomočnosti sklepov o izbiri. Če izbrani ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku, bo Komunala Izola sklenila pogodbo z naslednjim najugodnejšim ponudnikom. Najemna pogodba bo sklenjena v obliki notarskega zapisa, in sicer za določen čas 5 let.



## **IX. DRUGI POGOJI JAVNEGA RAZPISA**

Komunala Izola si pridržuje pravico, da, ne glede na ostala določila javnega razpisa, brez katerih koli posledic zase in/ali za kogarkoli:

- kadarkoli lahko ustavi postopek oddaje parkirnih prostorov in sklenitev pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrne varščina,
- kot najugodnejšega ponudnika po Javnem razpisu ne izbere nobenega od ponudnikov,
- kadarkoli popravi in/ali dopolni predlog najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa in posledično ta popravljen/ali dopolnjen predlog najemne pogodbe postane priloga Javnega razpisa, namesto prejšnjega,
- po prejemu ponudb z izbranimi ponudniki izvede dodatna pogajanja.

O neuspelem javnem zbiranju ponudb se obvesti ponudnike v osmih (8) delovnih dneh od odpiranja prispevkih ponudb.

## **X. RAZPISNA DOKUMENTACIJA:**

Razpisna dokumentacija je od dneva objave do izteka roka za oddajo prijav dosegljiva na spletni strani Komunale Izola, [www.komunala-izola.si/jom3/index.php/sl/](http://www.komunala-izola.si/jom3/index.php/sl/). Zainteresirani ponudniki jo lahko v času uradnih ur dvignejo tudi na Komunali Izola, Sektorju za upravljanje z nepremičninami, Industrijska cesta 8, 6310 Izola. Dodatne informacije v zvezi z razpisom dobijo zainteresirani v času uradnih ur po telefonu 05/66-34-950.

**Denis Bele**  
direktor  
  
JAVNO PODJETJE AZIENDA PUBBLICA  
**KOMUNALA IZOLA**  
IZOLA, d.o.o. - ISOLA, s.r.l.  
①



Registrirano pri Okrožnem sodišču v Kopru pod št. 066/10016500; Osnovni kapital 795.327,00 EUR  
TRR: SI56 2900 0005 5846 152 Unicredit banka Slovenija d.d., SI56 1010 0002 9080 595 Banka Intesa Sanpaolo d.d., SI56 0228 7025 3829 282 NLB d.d., IBAN SI56 3300 0000 0739 228 Addiko Bank d.d.



## 2. Prijavni obrazec

PRIJAVITELJ:

### P R I J A V A

#### 01. Predmet prijave: (ustrezno obkroži)

- a) Predmet oddaje z javnim zbiranjem ponudb so posamezni parkirni prostori v garažni hiši v kletni etaži Zdravstvenega doma Izola na naslovu Oktobrske revolucije 11, Izola, označenih s številkami od **3, 21, 33, 34, 35, 36, 39, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.**

02. Ponujena cena za parkirni prostor EUR

#### 03. Podatki o prijavitelju:

Naziv pravne osebe / Ime in priimek fizične osebe

Zakoniti zastopnik

Davčna številka/ ID za DDV

Matična številka/ EMŠO

Naslov

Številka telefona

Številka telefaksa

Številka transakcijskega računa

Kontaktna oseba

Odgovorna oseba za podpis pogodbe



Registrirano pri Okrožnem sodišču v Kopru pod št. 066/10016500; Osnovni kapital 795.327,00 EUR  
TRR: SI56 2900 0005 5846 152 Unicredit banka Slovenija d.d., SI56 1010 0002 9080 595 Banka Intesa Sanpaolo d.d., SI56 0228 7025 3829 282 NLB d.d., IBAN SI56 3300 0000 0739 228 Addiko Bank d.d.



97%

## **Obvezne priloge**

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

- 1) izpolnjen obrazec PRIJAVA
- 2) izjavo o poravnanih vseh obveznostih do Občine Izola in Komunale Izola (Komunala Izola, Sektor za upravljanje z nepremičninami, bo verodostojnost izjave preveril v Finančno računovodski službi Komunale Izola neposredno pred sklenitvijo najemne pogodbe);
- 3) za obstoječe najemnike ali uporabnike, ki imajo z Občino Izola ali Komunalo Izola sklenjeno najemno pogodbo za kateri koli prostor ali uporabljajo kateri koli prostor v lasti Občine Izola: potrdila o poravnanih obratovalnih stroških (poraba el. energije, poraba vode, komunalne storitve,...);
- 4) potrdilo Finančne uprave Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih, ki ni starejše od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe;
- 5) izjavo o sprejemanju razpisnih pogojev;
- 6) dokazilo o vplačani varščini v višini 3 izklicnih mesečnih najemnin na naslov: Komunala Izola d.o.o. TRR SI56 1010 0002 9080 595, s pripisom »vplačilo varščine« in nepremičnino na katero se varščina nanaša, sklic 00 96000;
- 7) izjava, da prijavitelj ni povezana oseba s člani Komisije ali cenilcem po 7. odstavku 51. člena ZSPDSL-1;
- 8) podpisan in izpolnjen vzorec pogodbe;
- 9) dokazilo o finančni sposobnosti:
  - za samostojne podjetnike in pravne osebe S. BON s podatki in kazalniki za leto 2017 ali 2018;

#### **4. Merila za izbor:**

Merila točkovanja za sestavo prednostnega seznama ponudnikov so:

MERILA	Možne točke
1. Višina ponujene najemnine: - najemnina je višja od izhodiščne – vsakih 20 EUR= 1 točka - najemnina je enaka izhodiščni = 0 točk	

Parkirni prostor se odda ponudniku z največjim številom zbranih točk. Izbranih bo toliko ponudnikov, kolikor je parkirnih prostorov. V primeru, da dva ali več ponudnikov doseže isto število točk, se bodo z njimi opravila pogajanja.



Registrirano pri Okrožnem sodišču v Kopru pod št. 066/10016500; Osnovni kapital 795.327,00 EUR  
TRR: SI56 2900 0005 5846 152 Unicredit banka Slovenija d.d., SI56 1010 0002 9080 595 Banka Intesa Sanpaolo d.d., SI56 0228 7025 3829 282 NLB d.d., IBAN SI56 3300 0000 0739 228 Addiko Bank d.d.



5. Izjava o sprejemanju razpisnih pogojev

PRILOGA 1

**Izjava**

**Izjavljamo:**

- da v celoti sprejemamo razpisne pogojev in da so vsi podatki, navedeni v tej prijavi resnični in smo jih pripravljeni dokazati s predložitvijo ustreznih dokazil.

Podpis odgovorne osebe:

Žig

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

## PRILOGA 2

### 6. Izjava o poravnanih obveznostih

Spodaj podpisani, prijavitelj (zastopnik/pooblaščenec prijavitelja), ki se prijavljam na Javni razpis za oddajo parkirnih prostorov, v lasti Občine Izola v najem izjavljam, da imam poravnane vse finančne in pogodbene obveznosti do Občine Izola in Komunale Izola.

Kraj:  
osebe:

Podpis odgovorne

Datum:

Žig:



Registrirano pri Okrožnem sodišču v Kopru pod št. 066/10016500; Osnovni kapital 795.327,00 EUR  
TRR: SI56 2900 0005 5846 152 Unicredit banka Slovenija d.d., SI56 1010 0002 9080 595 Banka Intesa Sanpaolo d.d., SI56 0228 7025 3829 282 NLB d.d., IBAN SI56 3300 0000 0739 228 Addiko Bank d.d.



SGV

### PRILOGA 3

7. Izjava, da prijavitelj ni povezana oseba s člani Komisije ali cenilcem po 7. odstavku 51. člena ZSPDSLS-1

Po 7. odstavku 51. člena ZSPDSLS-1 se za povezano osebo štejejo:

- 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.

Spodaj podpisani, prijavitelj (zastopnik/pooblaščenec prijavitelja), ki se prijavljam na Javni razpis za oddajo parkirnih prostorov, v lasti Občine Izola v najem, izjavljam, da nisem povezana oseba po 7. odstavku 51. člena ZSPDSLS-1.

Kraj:

Podpis odgovorne osebe:

Datum:

Žig:

## PRILOGA 4

### 8. Vzorec pogodbe

**Komunala Izola d.o.o. – Komunala Isola s.r.l.**, Industrijska cesta 8, Izola, ki jo zastopa direktor Denis Bele, MŠ: 5156858, ID za DDV: SI70981515  
(v nadaljevanju: **najemodajalec**)

in

(naziv družbe)  
(naslov)

Matična št.: \_\_\_\_\_

Ident. št. za DDV: \_\_\_\_\_

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

(v nadaljevanju: **najemnik**)

dogovorita in skleneta naslednjo

### NAJEMNO POGODOBO ZA PARKIRNI PROSTOR

#### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- da je Občinski svet Občine Izola sprejel sklep št. 478-141/2017 z dne 11.5.2017, na podlagi katerega je bilo družbi KOMUNALA Izola, d.o.o. KOMUNALA Isola, S.r.l. predano upravljanje parkirnih prostorov;
- da je KOMUNALA Izola, d.o.o. KOMUNALA Isola, S.r.l. javno podjetje, ki je z zgoraj navedenim sklepom postala upravljavec stvarnega premoženja Občine Izola v skladu z 9. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, s tem da je bilo z Odlokom o spremembah in dopolnitvi Odloka o ureditvi statusa javnega podjetja Komunala Izola d.o.o.-Azienda pubblica Komunala Isola S.r.l. družbi KOMUNALA Izola, d.o.o. KOMUNALA Isola, S.r.l. podeljeno javno pooblastilo za vodenje in odločanje na prvi stopnji, skladno z določili zakona, ki ureja upravni postopek, v zadevah upravljanja s parkirnimi prostori;
- da sta Občina Izola in družba KOMUNALA Izola, d.o.o. KOMUNALA Isola, S.r.l. sklenili Pogodbo o upravljanju parkirnih prostorov v lasti Občine Izola z dne 9.11.2017, s katero sta uredili prenos parkirnih prostorov v lasti Občine v upravljanje Komunali, določitev upravljavskih nalog Komunale ter medsebojna razmerja pogodbenih strank, ki izhajajo iz tega prenosa;
- da je na podlagi vsega navedenega Občina Izola lastnik parkirnih prostorov, ki je predmet te pogodbe, KOMUNALA Izola, d.o.o. KOMUNALA Isola, S.r.l. pa
- z njim upravlja, zato se sklepa ta najemna pogodba direktno z upravljavcem;
- je bilo za parkirne prostore iz drugega odstavka tega člena izvedeno javno zbiranje ponudb za oddajo parkirnih prostorov v lasti Občine Izola, objavljeno v Uradnem listu RS št. .... dne .....



Registrirano pri Okrožnem sodišču v Kopru pod št. 066/10016500; Osnovni kapital 795.327,00 EUR  
TRR: SI56 2900 0005 5846 152 Unicredit banka Slovenija d.d., SI56 1010 0002 9080 595 Banka Intesa Sanpaolo d.d., SI56 0228 7025 3829 282 NLB d.d., IBAN SI56 3300 0000 0739 228 Addiko Bank d.d.



- je najemnik na razpisu uspel kot ..... (*edini, najugodnejši ponudnik, ....*), kar je potrdila Komisija za oddajo nepremičnega premoženja v najem za izbor najemnikov dne .....
- je bil dne ..... izdan sklep št. ..... o dodelitvi parkirnega prostora.

Najemodajalec odda v najem najemniku parkirni prostor v izmeri ....., ki se nahaja v zgradbi številka ....., k.o. ..... stoječi na zemljišču s parc. št. ..... k.o. ..... (ID nepremičnine .....). K predmetnemu parkirnemu prostoru spada tudi sorazmeren del skupnih prostorov.

Najemnik si je pred podpisom pogodbe ogledal parkirni prostor in se odločil po načelu video - najeto, da parkirni prostor vzame v najem v stanju, v kakršnem se parkirni prostor nahaja.

## 2. člen

Z dnem podpisa te pogodbe s strani obeh pogodbenih strank oziroma najkasneje v roku 15 delovnih dni, se izvrši primopredaja parkirnega prostora in njegovih ključev. Ob primopredaji se sestavi zapisnik. Najemnik se zaveže urediti prenos stroškov nase, vezanih na obratovanje in uporabo parkirnega prostora, takoj po sklenitvi najemne pogodbe oziroma pred primopredajo parkirnega prostora.

## 3. člen

Najemnik se zaveže najkasneje v roku 30 dni začeti uporabljati parkirni prostor. V kolikor tega ne stori po svoji krivdi, ima najemodajalec pravico odstopiti od te pogodbe in zahtevati plačilo najemnine za ves čas dokler parkirni prostor ni oddan drugemu najemniku.

## 4. člen

Najemnik je za uporabo parkirnega prostora iz 1. člena te pogodbe dolžan plačevati najemnino, ki je skladna z najemnikovo ponudbo in znaša .....EUR/mesec. Letna najemnina za predmetni parkirni prostor znaša .....EUR.

Najemnino začne najemnik plačevati s prevzemom parkirnega prostora.

Najemnina se povišuje v skladu z indeksom rasti cen živiljenjskih potrebščin objavljenim v Uradnem listu Republike Slovenije, ne da bi bilo potrebno sklepati anekse k najemni pogodbi. Povišanje najemnine se opravi enkrat letno, praviloma v mesecu marcu.

Najemnik je dolžan plačati najemnino v roku ..... dni od izstavitve računa.

V primeru zamude plačila najemnine je najemnik dolžan plačevati zakonite zamudne obresti od dneva zapadlosti računa.

## 5. člen

Najemnik je poleg najemnine dolžan redno plačevati še obratovalne in druge stroške za predmetni parkirni prostor.

Najemnik je dolžan plačevati zgoraj navedene stroške, vezane na obratovanje in uporabo parkirnega prostora, pooblaščenemu podjetju ali upravniku stavbe, in sicer tistemu prejemniku plačila, ki je določen v vsakokratni ureditvi plačevanja stroškov v predmetni stavbi.

Poleg letne najemnine plača najemnik ob prevzemu parkirnega prostora v uporabo 50 EUR akontacije za prevzem ključa oziroma daljinskega upravljalca za odpiranje garažnih vrat. Akontacija bo najemniku ob prenehanju najemnega razmerja vrnjena.

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

Najemnik prevzame odgovornost zavarovanja opreme parkirnega prostora proti običajnim rizikom (požar, izlitje vode, vlom,...). V kolikor se v prostoru nahaja tudi oprema, ki je last najemodajalca, se najemnik zaveže zavarovalno pogodbo vinkulirati v korist najemodajalca, ter polico in vinkulacijsko potrdilo ves čas trajanja najemnega razmerja obnavljati. Najemodajalec zagotovi zavarovanje prostora za rizike požara in izliva vode.

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

## 6. člen

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

Najemnik se zavezuje, da bo spoštoval pogodbeno dogovorjen način uporabe parkirnega prostora in da bo ravnal v skladu s hišnim redom tako, da s svojim ravnanjem ne bo oviral drugih uporabnikov v stavbi.

Najemnik je dolžan popraviti oziroma povrniti vso škodo, ki jo povzroči na parkirnem prostoru in na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah stavbe ter na pripadajoči gradbeni parceli, kjer se nahaja parkirni prostor.

Najemnik je dolžan povrniti škodo v roku 30 dni od dneva, ko je škoda zapisniško ugotovljena.

## 7. člen

Najemnik ne sme oddati najetega parkirnega prostora v uporabo ali podnajem niti deloma niti v celoti.

Najemnik je dolžan v roku 30 dni obvestiti najemodajalca o vsaki statusni spremembi oziroma drugi spremembi, ki lahko vpliva na najemno razmerje.

Na stavbi ter na pripadajoči gradbeni parceli, ki je v lasti najemodajalca, lahko najemnik namesti reklamne napise, table, eventualna stojala pred lokalom, table z imeni, emblemi, zastavami in drugimi oznakami svoje firme in njene dejavnosti samo s posebnim pisnim pristojnega upravnega organa.

Najemnik je dolžan čistiti parkirni prostor in skrbeti za čistočo površin okoli parkirnega prostora, če poslovna stavba nima upravnika.

#### 8. člen

V času trajanja najemnega razmerja najemnik ne sme preurejati parkirnega prostora, ki je predmet te pogodbe, brez predhodne pisne privolitve najemodajalca.

V primeru, da večja vzdrževalna dela opravi najemodajalec, je ta dolžan o tem obvestiti najemnika vsaj tri mesece pred pričetkom del.

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

#### 9. člen

Najemnik kot zavezanec, v skladu s 4. členom Zakona o notariatu, 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 in obratovalnih stroškov, kot je to dogovorjeno v 4. in 5. členu pogodbe, in glede plačila pogodbene kazni ter izpraznitve, kot je to dogovorjeno v 11. in 12. členu pogodbe.

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

#### 10. člen

Pogodba je sklenjena za čas 5 let.

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

#### 11. člen

Najemna pogodba preneha:

- po preteku časa za katerega je bila pogodba sklenjena;
- sporazumno s soglasjem pogodbenih strank;
- s pisno odpovedjo strank; odpovedni rok je 30 dni;
- z odstopom od pogodbe, če najemnik krši določbe te pogodbe.

Najemnik mora v roku 15 dni po prenehanju najemne pogodbe najeti parkirni prostor izprazniti in ga prostega stvari in oseb izročiti najemodajalcu. Za vsak dan zamude je najemnik dolžan plačati, poleg uporabnine, ki je enaka višini najemnine, pogodbeno kazen v višini 5 % mesečne najemnine. Zamuda nastane naslednji dan, po datumu za izpolnitve obveznosti izročitve parkirnega prostora v posest najemodajalcu.

Obveznost plačila najemnine preneha z iztekom zadnjega dne v mesecu zapisniškega prevzema, v katerem je najemnik izročil ključe izpraznjenega parkirnega prostora prostega oseb in predmetov.

Če najemnik ne izprazni predmeta najema v odpovednem roku ali v odstopnem roku, je dolžan plačati najemodajalki uporabnino, ki je po višini enaka najemnini, izračunani proporcionalno, za obdobje uporabe enega meseca. Obveznost plačila uporabnine preneha z iztekom zadnjega dne v mesecu zapisniškega prevzema, v katerem je najemnik izročil ključe izpraznjenega parkirnega prostora prostega oseb in predmetov. Odpoved parkirnega prostora s strani najemnika je veljavna s predajo ključev izpraznjenega parkirnega prostora. Če najemnik ne preda ključev izpraznjenega parkirnega prostora je dolžan kriti vse stroške izpraznitve parkirnega prostora, stroške skladiščenja predmetov in morebitno uničenje le-teh.

Šteje se, da je najemnik izpolnil obveznost izpraznitve predmeta najema, če parkirni prostor izprazni s svojimi stvarmi, če ga izroči prostega oseb in če najemodajalki izroči vse izvode ključev in daljinskega upravljavca izpraznjenega parkirnega prostora. V primeru sodne izpraznitve parkirnega prostora je najemnik dolžan kriti vse stroške izpraznitve parkirnega prostora, stroške skladiščenja predmetov in morebitno uničenje le-teh.

## 12. člen

Najemodajalec lahko skladno z zakonom odstopi od najemne pogodbe in zahteva vrnitev parkirnega prostora kadarkoli, ne glede na pogodbena določila o trajanju najemnega razmerja in o odstopnem roku, če:

- najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja parkirni prostor v nasprotju s pogodbo ali na način, ki povzroča škodo najemodajalcu;
- najemnik najmanj tri mesece zaporedoma ne plača najemnine v roku, ki je sporazumno določen v pogodbi oz. obratovalnih stroškov in celotnega dolgovanega zneska ne poravna niti v tridesetih dneh po prejemu opomina;
- najemnik na zahtevo najemodajalca v dogovorjenem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje parkirnega prostora, in ki spadajo med njegove stroške;
- najemnik izvršuje ali izvrši na parkirnem prostoru adaptacijo brez poprejšnjega soglasja najemodajalca;
- najemnik uporablja najeti parkirni prostor tako, da otežuje oz. onemogoča nemoteno rabo sosednjih parkirnih prostorov, ostalim najemnikom ali lastnikom parkirnih prostorov;
- najemnik v dogovorjenem roku ne prične uporabljati oddan parkirni prostor;
- najemnik brez soglasja najemodajalca spremeni namen parkirnega prostora ali opravi druge statusne spremembe, ki neposredno vplivajo na uporabo parkirnega prostora;
- najemnik za več kot en mesec brez opravičenega razloga preneha uporabljati

- oddan parkirni prostor;
- če najemnik brez opravičenega razloga odkloni sodelovanje pri prenovi parkirnega prostora oz. poslovne stavbe oz. prenova ovira.

#### 13. člen

Najemnik izrecno dovoljuje, da najemodajalec ali njegov pooblaščenec, za potrebe ugotavljanja kršitev najemnega razmerja iz 12. člena te pogodbe ter za potrebe sodnih postopkov, vse podatke, na katere se nanaša Zakon o varstvu osebnih podatkov, pridobita od pristojnih in pooblaščenih organov.

#### 14. člen

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da 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, posredniku, je nična.

#### 15. člen

Ta pogodba je sestavljena v ..... enakih izvodih, od katerih najemnik prejme ....., najemodajalec pa ..... izvodov.

#### 16. člen

Morebitne spore, ki bi nastali v zvezi s to pogodbo, bosta pogodbeni stranki poskušali rešiti sporazumno, v nasprotnem primeru pa pristojno sodišče.

Številka:

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

Najemnik

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

Najemodajalec

.....

.....



Registrirano pri Okrožnem sodišču v Kopru pod št. 066/10016500; Osnovni kapital 795.327,00 EUR  
TRR: SI56 2900 0005 5846 152 Unicredit banka Slovenija d.d., SI56 1010 0002 9080 595 Banka Intesa Sanpaolo d.d., SI56 0228 7025 3829 282 NLB d.d., IBAN SI56 3300 0000 0739 228 Addiko Bank d.d.

