

**PRILOGA 1 - OBRAZEC PONUDBE**

**01. Predmet ponudbe:**

Predmet oddaje z javnim zbiranjem ponudb je :

poslovni prostor »CAFFÈ MANZIOLI« v izmeri 102,20 m<sup>2</sup> in 16,10 m<sup>2</sup> skupnih prostorov namenjenih sanitarijam in garderobam za zaposlene, ki se nahajajo v zgradbi številka 878, k.o. Izola stoječi na zemljišču s parc. št. 1083/1 obe k.o. 2626 Izola.

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

**03. Kratek opis ponudbe:**

**04. Podatki o ponudniku:**

Naziv pravne osebe/ime in priimek fizične osebe:

Zakoniti zastopnik

Davčna številka/ ID za DDV

Matična številka/EMŠO

Naslov

Številka telefona/ telefaksa

Elektronska pošta

Številka transakcijskega računa

Kontaktna oseba

Odgovorna oseba za podpis pogodbe

## 05. Veljavnost ponudbe

Predmetna ponudba velja 60 dni po poteku roka za oddajo ponudbe v skladu z Javnim razpisom.

## 6. Obvezne priloge ponudbe

**Izpolnjenim obrazcem ponudbe – PRILOGA 1 (z vsemi zahtevanimi podatki v obrazcu) je potrebno priložiti še naslednje priloge:**

- fotokopijo odločbe o vpisu v register oziroma izpisek iz sodnega registra, obrtno dovoljenje oz. priglasitveni list, ki ni starejši od 8 dni glede na datum oddaje ponudbe; za fizične osebe pa fotokopija osebnega dokumenta;
- potrdilo Finančne uprave RS o poravnanih vseh davčnih obveznostih, ki ni starejše od 8 dni glede na datum oddaje ponudbe;
- izjavo o sprejemanju razpisnih pogojev – **PRILOGA 2**;
- izjavo o spoštovanju PRAVILNIKA MANZIOLIJEVE HIŠE – **PRILOGA 3**;
- potrdilo o aktivnem znanju Italijanskega jezika s strani bodočega najemnika ali njegovega zastopnika, če bo bodoči najemnik pravna oseba;
- izjavo o zaposlovanju osebja, ki bo aktivno (pisno in ustno) znalo italijanski jezik – **PRILOGA 4**;
- dokazilo o vplačani varščini v višini 6 izklicnih najemnin (to je 11.970,00 EUR) v korist COMUNITA' AUTOGESTITA DELLA NAZIONALITA' ITALIANA DI ISOLA – ITALIJANSKA SAMOUPRAVNA NARODNA SKUPNOST – IZOLA, Manziolijev trg 5, 6310 Izola: TRR št: 01240-6490184797, s pripisom »vplačilo varščine za Caffè Manzioli»;
- podpisan vzorec pogodbe (predlog pogodbe mora biti na zadnji strani parafiran, s čimer ponudnik potrjuje, da soglaša s predlagano vsebino najemne pogodbe) – **PRILOGA 5**;
- opis programa oz. dejavnosti, ki se bo v poslovnem prostoru odvijala in mora biti skladna z dejavnostjo Italijanske samoupravne narodne skupnosti;
- izjava o izkušnjah na področju gostinstva in z izvajanjem kulturnih programov z dokazili;
- dokazilo o finančni sposobnosti:
  - za pravne osebe S.BON 1 (ali S.BON 1/P) s podatki in kazalniki za leto 2020
  - za samostojne podjetnike posameznike: BON 1/SP s podatki in kazalniki za leto 2020;
- soglasje za obdelavo osebnih podatkov – **PRILOGA 6**;
- izjava o nepovezanih osebah iz 7. ods. 51. člena ZSPDSČS-1- **PRILOGA 7**.

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

PONUĐNIK  
(žig in podpis pooblaščenih oseb)

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

Izjavljam-o:

- da so vsi podatki, navedeni v tej ponudbi resnični in smo jih pripravljene dokazati s predložitvijo ustreznih dokazil,
- da sprejemam-o vse pogoje razpisa in razpisne dokumentacije – Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora v lasti ISNS / Concorso pubblico per l'assegnazione in affitto del locale commerciale di proprietà della CAN di Isola.

Podpis odgovorne osebe:

\_\_\_\_\_  
Žig

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

**PRILOGA 3 - IZJAVA O SPOŠTOVANJU PRAVILNIKA MANZIOLJEVE HIŠE**

Izjavljam-o:

- da bom-o ves čas trajanja najemnega razmerja spoštovali Pravilnika Manzioljeve hiše.

Podpis odgovorne osebe:

\_\_\_\_\_  
Žig

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

**PRILOGA 4 - IZJAVA O ZAPOSLOVANJU OSEBJA, KI BO AKTIVNO (PISNO IN USTNO) ZNALO ITALIJANSKI JEZIK**

Izjavljam-o:

- da bodo delo v poslovnem prostoru »CAFFÈ MANZIOLI« opravljali samo zaposleni, ki bodo znali aktivno (tako pisno kot ustno) italijanski jezik.

Podpis odgovorne osebe:

\_\_\_\_\_  
Žig

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

**PRILOGA 5 - VZOREC NAJEMNE POGODBE**

**COMUNITÀ AUTOGESTITA DELLA NAZIONALITÀ ITALIANA DI ISOLA,  
ITALIJANSKA SAMOUPRAVNA NARODNA SKUPNOST – IZOLA,**

s sedežem v Izoli, Manziolijev trg 5, 6310 Izola - Isola, ki jo zastopa predsednik Marko Gregorič,

DŠ: 55764622,

Matična številka: 5170087000

(v nadaljnjem besedilu: *najemodajalec ali ISNS*)

in

s sedežem v Izoli, Manziolijev Trg 5, 6310 Izola - Isola

Matična št.: 0

Ident. št. za DDV ali DŠ:

kot samostojni podjetnik

(v nadaljnjem besedilu: *najemnik*)

skleneta naslednjo

**NAJEMNO POGODBO**

**1. člen**

Pogodbени stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je najemodajalec lastnik poslovnega prostora, ki je predmet te najemne pogodbe,
- je bilo za poslovni prostor iz drugega odstavka tega člena izvedeno javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v lasti ISNS, objavljeno na oglasni deski in spletni strani najemodajalca [www.comunitaitaliana.si](http://www.comunitaitaliana.si) dne .....,
- je najemnik na razpisu uspel kot najboljši ponudnik, kar je potrdila Komisija za oddajo nepremičnega premoženja v najem dne .....,
- je bil dne ..... izdan sklep št. DELIBERA N° ..... o dodelitvi poslovnega prostora v najem (Approvazione dell'esito della selezione dell'affittuario del locale commerciale di proprietà della Can di Isola).

Najemodajalec odda v najem najemniku poslovni prostor »CAFFÈ MANZIOLI« v izmeri 102,20 m<sup>2</sup> in 16,10 m<sup>2</sup> skupnih prostorov namenjenih sanitarijam in garderobam za zaposlene v souporabi z najemodajalcem, kar vse se nahaja v zgradbi številka 878, k.o. Izola stoječi na zemljišču s parc. št. 1083/1 k.o. 2626 Izola.

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

## **2. člen**

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

Najemnik bo kot dopolnitev dejavnosti kavarne izvajal tudi kulturni program, ki bo zagotavljal uresničevanje razvojnega programa ISNS, v vsebini kot je bil posredovan najemodajalcu v postopku javnega zbiranja ponudb za najem predmetnega poslovnega prostora.

Z dnem podpisa te pogodbe s strani obeh pogodbenih strank oziroma najkasneje v roku 15 dni od podpisa te pogodbe, vendar ne pred 30.04.2022, se izvrši primopredaja poslovnega prostora in njegovih ključev. Ob primopredaji se sestavi zapisnik. Najemnik se zaveže urediti prenos stroškov nase, vezanih na obratovanje in uporabo prostora, takoj po sklenitvi najemne pogodbe oziroma pred primopredajo poslovnega prostora.

Najemnik se zaveže najkasneje v roku 30 dni od podpisa te pogodbe začeti z izvajanjem svoje dejavnosti. V kolikor tega ne stori po svoji krivdi, ima najemodajalec pravico odstopiti od te pogodbe in zahtevati od najemnika odškodnino za ves čas dokler poslovni prostor ni oddan drugemu najemniku, v višini, ki je enaka najemnini iz te pogodbe.

Za vsa ustrezna dovoljenja za izvajanje najemnikove dejavnosti poskrbi najemnik sam na lastne stroške, ki se mu ne povrnejo.

## **3. člen**

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

DDV ni obračunan skladno z 2. točko 1. odst. 44. člena ZDDV-1.

Najemnino začne najemnik plačevati s prevzemom poslovnega prostora.

Najemnik je dolžan plačati najemnino v roku 8. dni od izstavitve računa, mesečno za tekoči mesec. Najemnik je dolžan plačati najemnino za mesec ..... v roku 8. dni od izstavitve računa.

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

## **4. člen**

Najemnik je poleg najemnine dolžan redno plačevati še obratovalne in druge stroške za predmetni poslovni prostor (individualne stroške, npr. strošek vode, telefona, plina in elektrike, stroške komunale, stroške hlajenja in ogrevanja, stroške čiščenja poslovnega prostora itd...) ter

obratovalne in druge stroške za skupne prostore, dele in naprave zgradbe in pripadajočega zemljišča, (t.j. skupne stroške v sorazmernem deležu). Prav tako mora poravnati stroške tekočega vzdrževanja najetega prostora ter skupnih prostorov in naprav.

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

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

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

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

## 5. člen

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

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

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

Najemnik je dolžan spoštovati Pravilnik Manziolijske hiše.

Najemnik je dolžan izvajati kulturno dejavnost, ki jo je navedel v programu - prilogi k prijavi na javno zbiranje ponudb za najem poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe in si prizadevati, da kulturni program zagotavlja uresničevanje razvojnega programa ISNS.

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

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

## **6. člen**

Najemnik ne sme oddati najetega poslovnega 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 soglasjem najemodajalca in soglasjem pristojnega upravnega organa.

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

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

## **7. člen**

V času trajanja najemnega razmerja najemnik ne sme preurejati poslovnega 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 v prostoru izvrši posege, ni upravičen do nobene povrnitve sredstev, ne glede na razlog in čas odpovedi najemnega razmerja.

## **8. člen**

Pogodba je sklenjena za čas 5 let, in sicer od ..... do .....

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

## **9. člen**

Najemna pogodba preneha:

- po preteku časa za katerega je bila pogodba sklenjena;
- sporazumno s soglasjem pogodbenih strank;
- z odstopom najemodajalca od pogodbe, če najemnik krši določbe te pogodbe, navedene v 10. členu.

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

Zamuda nastane naslednji dan, po datumu za izpolnitev obveznosti izročitve poslovnega prostora v posest najemodajalca.

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

Pred predajo poslovnega prostora mora najemnik vrniti poslovni prostor v stanje, ki ne sme biti slabše, kot je bilo ob prevzemu, upošteva normalno rabo poslovnega prostora, o čemer se sestavi zapisnik.

## 10. člen

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

- najemnik najmanj tri mesece zaporedoma ne plača najemnine v roku, ki je sporazumno določen v pogodbi oz. obratovalnih stroškov in dolgovanega zneska ne poravnata niti v tridesetih dneh po prejemu opomina;
- najemnik tudi po njegovem opominu uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda tako v poslovnem prostoru, kot tudi na skupnih delih stavbe,
- najemnik izvrši v prostoru ali na vgrajeni opremi spremembe brez soglasja najemodajalca;
- najemnik v dogovorjenem roku ne prične opravljati dejavnosti, za katero mu je bil oddan poslovni prostor;
- najemnik brez soglasja najemodajalca spremeni dejavnost, program, ki ga je navedel v ponudbi in izhaja iz razpisne dokumentacije ali opravi druge statusne spremembe, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru;
- najemnik na zahtevo najemodajalca v dogovorjenem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovnega prostora, in ki spadajo med njegove stroške;
- najemnik uporablja najeti poslovni prostor tako, da otežuje oz. onemogoča nemoteno rabo sosednjih nepremičnin, ostalim najemnikom ali lastnikom nepremičnin;
- najemnik za več kot en mesec brez opravičenega razloga preneha opravljati poslovno dejavnost, za katero mu je bil oddan poslovni prostor;
- najemnik preneha opravljati dejavnost;
- najemnik brez opravičenega razloga odkloni sodelovanje pri prenovi poslovnega prostora oz. poslovne stavbe oz. prenovo ovira;
- najemnik odda poslovni prostor v podnajem, pa za to ni pridobil soglasja najemodajalca,
- najemnik ne izvaja kulturne dejavnosti, ki jo je navedel v programu - prilogi k prijavi na javno zbiranje ponudb za najem poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe.

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

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

### **11. člen**

Najemnik izrecno pooblašča najemodajalca da na podlagi te pogodbe za potrebe ugotavljanja kršitev najemnega razmerja iz 10. člena te pogodbe ter za potrebe sodnih postopkov, opravi poizvedbo in pridobi podatke na katere se nanaša Zakon o varstvu osebnih podatkov pri upravljavcih zbirk podatkov, če jih najemodajalec ne bi imel, oz. mu niso bili osebno posredovani, pa so ti podatki potrebni za doseg namena te pogodbe oz. izvrševanje/ uveljavitev pravic najemodajalca iz te pogodbe. Pri opravi teh poizvedb lahko najemodajalec posreduje to pogodbo in podatke glede te pogodbe. Najemodajalec se zavezuje, da bo osebne podatke zbrisal iz svojih zbirk podatkov, skladno z zakonom.

### **12. člen**

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, 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 povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku, je nična.

### **13. člen**

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

### **14. člen**

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

### **15. člen**

Pogodbeni stranki povsem soglašata, da je ta pogodba izvršilni naslov v skladu s 4. členom Zakona o notariatu in v skladu s 17. in 20. a členom Zakona o izvršbi in zavarovanju.

Najemnik kot zavezanec, v skladu s 4. členom Zakona o notariatu, izrecno soglašá 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 najemnine in 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 v posest najemodajalcu in mu poravnal morebitno uporabnino ter pogodbeno kazen.

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

Številka:

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

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

Najemodajalec:

**COMUNITÀ AUTOGESTITA DELLA  
NAZIONALITÀ ITALIANA DI ISOLA,  
ITALIJANSKA SAMOUPRAVNA  
NARODNA SKUPNOST – IZOLA**  
predsednik Marko GREGORIČ \_\_\_\_\_

Najemnik:

.....

**PRILOGA 6 – SOGLASJE ZA OBDELAVO OSEBNIH PODATKOV**

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

.....  
(naslov)

.....  
(pošta)

.....  
(EMŠO/ID za DDV)

**I Z J A V A**

Spodaj podpisani-i ..... dovoljujem uporabo osebnih podatkov Italijanski samoupravni narodni skupnosti Izola, Manziolijev trg 5, 6310 IZOLA – ISOLA, davčna številka 55764622, in sicer za namene postopka izvedbe javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov v lasti Italijanske samoupravne narodne skupnosti Izola z dne 4. 3. 2022.

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

**Podpis zakonitega zastopnika:**

\_\_\_\_\_

**Žig**

**PRILOGA 7 – IZJAVA O NEPOVEZANIH OSEBAH**

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

.....  
(naslov)

.....  
(pošta)

.....  
(EMŠO/ID za DDV)

V skladu z 51. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/2018 e 78/2018), podpisani ponudnik pod kazensko in materialno odgovornostjo

Izjavljam,

da nisem povezana oseba cenilca oziroma članov komisije predmetnega razpisnega podstopka po določilu sedmega odstavka 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/2018 e 78/2018).

.....

**Kraj in datum**

**Podpis zakonitega zastopnika:**

\_\_\_\_\_  
**Žig**