



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

JAVNI RAZPIS
za oddajo nepremičnin – poslovnih prostorov
v najem z javnim zbiranjem ponudb

Poslovni prostori v Kopru, na naslovu Kidričeva ulica 19,
»MUZEJSKA KAVARNA«
(v nadaljevanju: **Javni razpis**)

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Številka:

Koper, dne 21.12.2021



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

Vsebina

1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE	4
1.1. Organizator Javnega razpisa	4
1.2. Pogoji za sodelovanje na Javnem razpisu	4
1.3. Predmet razpisa	4
1.4. Vrsta pravnega posla	6
1.5. Čas trajanja pogodbe	6
1.6. Drugi pogoji Javnega razpisa	6
2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA	8
2.1. Dejavnost	8
2.2. Dovoljenja in soglasja pristojnih organov	8
2.3. Najemnina	8
2.4. Vlaganja	9
2.5. Uporaba in vzdrževanje	10
2.6. Stroški obratovanja	10
2.7. Zavarovanja za primer škode	10
2.8. Odgovornost varovanja prostorov in muzejskih predmetov	10
2.9. Podnajem in spremembe	10
2.10. Požarni red	11
2.11. Dodatni pogoji	11
3. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE	13
3.1. Jezik	13
3.2. Veljavni predpisi	13
3.3. Ogled poslovnih prostorov	13
3.4. Ponudba, dopolnitve, spremembe	13
4. VSEBINA PONUDBE	15
4.1. Dokumentacija in listine v skladu z Javnim razpisom	15
4.1.1. Ponudba	15
4.1.2. Reference	15
4.1.3. Usposobitev poslovnega prostora	15
4.1.4. Soglasje glede vsebine najemne pogodbe	16
4.1.5. Dokazila o pravnem statusu ponudnika	16
4.1.6. Potrdilo Finančnega urada RS o plačanih davkih in prispevkih	16



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

4.1.7. Dokazilo o finančni sposobnosti.....	16
4.1.8. Program izvedbe dejavnosti.....	16
4.1.9. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe.....	16
5. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB.....	17
5.1. Oddaja ponudb.....	17
5.2. Odpiranje ponudb.....	17
6. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA.....	18
6.1. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika.....	18
6.2. Izbira najugodnejšega ponudnika.....	19
6.3. Varščina po opravljenem postopku izbire najugodnejšega ponudnika..	19
7. OPIS PROSTOROV, KI SO PREDMET ODDAJE V NAJEM.....	21
8. PRILOGE.....	22
8.1. Seznam zahtevane dokumentacije.....	22
8.2. Ponudba za najem “muzejske kavarne”.....	23
8.3. Osnutek najemne pogodbe.....	25
8.4. Soglasje za obdelavo osebnih podatkov.....	40
8.5. Izjava o nepovezanih osebah.....	41
8.6. Dokazila o pravnem statusu ponudnika.....	42
8.7. Potrdilo Finančnega urada RS o plačanih davkih in prispevkih.....	42
8.8. Dokazilo o finančni sposobnosti.....	42
8.9. Dokazilo o referencah.....	42
8.10. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe.....	42



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

1.1. Organizator Javnega razpisa

Pokrajinski muzej Koper, Kidričeva ulica 19, 6000 Koper - Capodistria (v nadaljevanju: organizator), v skladu z veljavnimi predpisi Republike Slovenije, s tem Javnim razpisom vabi zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za najem muzejskih prostorov za potrebe obratovanja muzejske kavarne, v skladu in pod pogoji kot to določa predmetni javni razpis.

Javni razpis je objavljen na spletni strani <http://www.pokrajinskimuzejkoper.si/>.

Pridobitev razpisne dokumentacije je brezplačna.

1.2. 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 izbiro najugodnejšega ponudnika po Javnem razpisu (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.

1.3. Predmet razpisa

Predmet razpisa je oddaja v najem muzejskih prostorov za potrebe obratovanja "muzejske kavarne" v Pokrajinskem muzeju Koper, in sicer na naslovu: Kidričeva ulica 19, 6000 Koper - Capodistria. Najem je dan ob sprejemu in spoštovanju pogojev tega razpisa, ki bodo postali priloga in sestavni del pogodbe o najemu.

Izklicna višina najemnine, katero je izbrani ponudnik dolžan muzeju, znaša znesek v višini 1.180,00 €.

Izklicna višina mesečne najemnine poslovnih prostorov, ki so predmet javnega razpisa, je bila določena s strani pooblaščenega cenilca in izvedenca gradbene stroke.



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

V skladu z drugo točko 44. člena Zakonom o davku na dodano vrednost (ZDDV-1 – Uradni 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 prej navedeni izklicni ceni najema ni upoštevan.

Prostori se oddajajo v najem v stanju, v kakršnem so. Trenutno stanje le-teh ne omogoča izvajanja razpisane dejavnosti.

Prostor bo lahko najemnik prevzel v posest, po izpolnitvi vseh pogojev za začetek veljavnosti najemne pogodbe.

Soglasje za usposobitev oz. za morebitno dodatno adaptacijo poslovnega prostora bo najemodajalec izdal posebej oz. bo vključeno v samo pogodbo, katerega priloga in sestavni del bo tudi popis gradbenih del v okviru ureditve oz. usposobitve prostora.

Za prostore, ki so namenjeni kavarni, bo najemnik do začetka delovanja oz. obratovanja poskrbel za adaptacijo oz. usposobitev, in sicer za ureditev:

- notranjega prostora za dejavnost kavarne, ki se nahaja na zgornjem delu muzejskega vrta, na desnem delu zaodrja, površine 46,70 m² ;
- dveh sanitarijev za goste površine 3,13 m² (moški) in 2,46 m² (ženski),
- sanitarijev za personal površine 1,33 m²,
- prostora za pripravo in skladiščenje površine 6,86 m²,
- hodnika za strežno površine 3,887 m².

Muzej bo zagotovil vse potrebne priključke in pridobil uporabno dovoljenje za gostinsko dejavnost v skladu s tlorisom prostorov, ki je priloga tega razpisa. Upošteva priloženi tloris, bo najemnik priložil skico predvidene ureditve predmetnih prostorov, kot del zahtevane dokumentacije, kot je določeno v nadaljevanju tega razpisa. Morebitne adaptacije poteka obstoječih priključkov glede na predviden tloris bodo izključno strošek najemnika, razen če bo v sklopu investicijskega vlaganja drugače dogovorjeno.

Strežba je predvidena tako v notranjih, kot zunanjih prostorih. Na zunanjih – odprtih prostorih, bodo za goste na voljo le mesta sede, kot določeno v priloženem tlorisu. Število miz in stolov je lahko manjše, vsekakor pa ne višje, kolikor jih je predvidenih v načrtu. Mize in stole ob stebrih na jugovzhodnem delu spodnjega vrta se lahko postavi le po 16. uri.

Na podlagi 6. odstavka 334. člena Energetskega zakona (EZ-1) (Ur. l. RS št. 17/2014 in 81/2015), energetska izkaznica za poslovni prostor, ki je predmet razpisa, ni potrebna.



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

1.4. Vrsta pravnega posla

Predmet Javnega razpisa je oddaja v najem muzejskih prostorov za potrebe obratovanja muzejske kavarne v Pokrajinskem muzeju Koper z javnim zbiranjem ponudb.

1.5. Čas trajanja pogodbe

Poslovni prostori bodo oddani v najem za nedoločen čas.

1.6. 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 ali v tujini (t.j. izven Republike Slovenije) ter imajo do Pokrajinskega muzeja Koper poravnane vse finančne obveznosti.

Pravne in fizične osebe – samostojni podjetniki, ki imajo svoj sedež v tujini in kateri ne morejo pridobiti listin ki jih Javni razpis zahteva od pravnih in fizičnih oseb – samostojnih podjetnikov, ki imajo svoj sedež v Republiki Sloveniji, lahko predložijo listine od pristojnih organov in institucij v okviru svoje pravne ureditve, ki po vsebini in namenu nadomeščajo listine ki jih Javni razpis zahteva od pravnih in fizičnih oseb – samostojnih podjetnikov, ki imajo svoj sedež v Republiki Sloveniji.

Zainteresirani ponudniki lahko prošnje za dodatna pojasnila v zvezi z Javnim razpisom pošljejo po elektronski pošti na naslov: direktor@pokrajinskimuzejkoper.si, s pripisom »MUZEJSKA KAVARNA«, 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.

Pokrajinski muzej Koper si pridržuje pravico, da, ne glede na ostala določila Javnega razpisa, brez katerih koli posledic zase in/ali za kogar koli v okviru katerega pooblastil nastopa:

- kadarkoli prekine ali ustavi postopek po Javnem razpisu brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti, ne da bi za to navedel razloge;
- kot najugodnejšega ponudnika po Javnem razpisu ne izbere nobenega od ponudnikov (vključno ne tistega, ki bo ponudil najvišjo najemnino);
- 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 ne sme biti za najemnika ugodnejša od vsebine predloga najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa.



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

Vsak ponudnik vlaga ponudbo po Javnem razpisu izključno na lastno tveganje 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 predloga pogodbe.

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

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



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA

2.1. Dejavnost

V predmetnih poslovnih prostorih se bodo opravljale dejavnosti, ki so opredeljene v razpisu.

2.2. 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 tveganje, razen uporabnega dovoljenja za gostinsko dejavnost, kar uredi muzej.

2.3. Najemnina

Izklicna višina mesečne najemnine za poslovne prostore, ki so predmet javnega razpisa, je bila določena na podlagi cenitvenega poročila pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin na podlagi 38. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Najemnina, katero bo dolžan plačevati izbrani ponudnik muzeju iz naslova oddaje prostorov v najem, je določena v neto znesku in jo bo dolžan najemnik plačevati muzeju mesečno. Poleg neto določene najemnine, bo dolžan izbrani ponudnik plačevati muzeju tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve, kateri 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.

Najemnino, določeno v pogodbi se bo usklajevalo s povprečnim indeksom za stanovanjsko gradnjo, ki ga mesečno objavlja Gospodarska zbornica Slovenije, brez sklepanja dodatkov k pogodbi.

Prvo najemnino bo dolžan najemnik plačati naslednji mesec po podpisu pogodbe o najemu in podpisu Zapisnika o prevzemu poslovnega prostora oz. naslednji mesec po začetku obratovanja. Najemnine izbranemu najemniku ne bo treba plačati za čas, ko v poslovnem prostoru izvaja investicijska dela/večja vlaganja, vendar največ za obdobje šestih mesecev (šest najemnin), po podpisu Zapisnika o prevzemu.

Poleg najemnine je ponudnik dolžan vplačati varščino, kot je določeno v nadaljevanju tega razpisa. Vplačana varščina, ki se šteje kot garancija za resnost ponudbe, se izbranemu ponudniku ob prenehanju pogodbenega razmerja poračuna (nerevalorizirana) z zadnjimi odprtimi mesečnimi najemninami oz. se do njene višine



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

poročna morebitna škoda, ki bi jo utrpel muzej v zvezi s kršitvijo pogodbenih določil pogodbe. V primeru, da so vse obveznosti iz naslova najemnine oz. pogodbe poravnane, se neobrestovani in nerevalorizirani znesek vplačane varščine vrne.

2.4. Vlaganja

Poslovni prostori, ki so predmet tega razpisa, bodo oddani v najem v stanju, v kakršnem so.

Izklicna vrednost najemnine je določena upoštevaje stanje poslovnih prostorov.

Pokrajinski muzej Koper oddaja predmetne poslovne prostore na način, da najemnik zagotovi lastna finančna sredstva za potrebno usposobitev prostora.

Za dejansko izvedbo vseh vlaganj v poslovne prostore, razen tekočega vzdrževanja, bo dolžan najemnik predhodno pridobiti pisno soglasje najemodajalca ter po potrebi tudi Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Najemodajalec bo izdal ustrezno pisno soglasje k investicijskim vlaganjem najemnika, po predhodni pridobitvi in odobritvi popisa gradbenih del s strani pooblaščenega projektanta.

Najemnik bo investicijska vlaganja izvedel oz. zaključil v roku 6 (šest) mesecev od primopredaje predmetnih prostorov, ki bo izvedena najkasneje v roku 12.-ih (dvanajstih) mesecev od sklenitve najemne pogodbe oz. od njene uveljavitve.

Investicijska vlaganja v prostor, ki je potreben prenove, bodo predmet ureditve z aneksom k najemni pogodbi, in sicer vlaganja, ki povečajo gradbeno vrednost poslovnega prostora, pri čemer se zavedata, da le-ta ne bodo predmet pobota z najemnino, saj je bila slednja določena upoštevaje stanje prostorov, ki trenutno ne omogoča opravljanje gostinske dejavnosti.

V aneksu bosta stranki dogovorili višino priznanih investicijskih vlaganj po izvedeni prenovi in obdobje zaračunavanja pogodbeno določene najemnine, vse skladno s poročilom pooblaščenega ocenjevalca in izvedenca gradbene stroke.

Priznana bodo zgolj tista vlaganja, ki povečajo gradbeno vrednost nepremičnine, ki je predmet oddaje v najem in ki trajno in bistveno vplivajo na le-to, tudi v primeru spremembe namembnosti prostorov iz gostinske v drugo dejavnost. Najvišja višina priznanih investicijskih vlaganj znaša znesek 30.000,00 €.

Najemnik ne sme spreminjati namembnosti, niti tlorisnih gabaritov poslovnega prostora ter je dolžan izvajati vsa morebitna vlaganja v poslovni prostor s skrbnostjo



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

dobrega gospodarja in šele po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca. Nad izvajanjem del bo s strani najemodajalca določen nadzor izvedenca za gradbeno stroko.

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

2.5. Uporaba in vzdrževanje

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

2.6. Stroški obratovanja

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

2.7. Zavarovanja za primer škode

Najemnik je dolžan zavarovati opremo v prostoru. Najemodajalec zavaruje poslovni prostor za primer požara in izlitja vode.

2.8. Odgovornost varovanja prostorov in muzejskih predmetov

Izbrani ponudnik ob podpisu pogodbe prevzame tudi odgovornost, da bo v času obratovanja kavarne sam odgovarjal za zagotavljanje varnosti prostorov, kjer kavarna deluje in muzejskih predmetov, ki se tam nahajajo ter kril morebitno nastalo škodo.

2.9. Podnajem in spremembe

Najemnik ne sme oddajati poslovnega prostora v podnajem. Kršitev te točke je razlog za odpoved (prekinitve) najemnega razmerja.

Najemnik je dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, občini.



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

2.10. Požarni red

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

2.11. Dodatni pogoji

Najemnik bo moral izvajati dejavnost v muzejski kavarni, ob upoštevanju dodatnih pogojev, ki bodo vključeni v najemno pogodbo, in sicer:

- dnevnik urnik: kavarna mora biti odprta za celoten čas odprtja palače Belgramoni Tacco javnosti. Lahko deluje tudi preko tega urnika, seveda ob spoštovanju določil drugih organov, vsekakor pa ne manj;
- sezonsko odprtje: kavarna bo morala biti odprta najmanj od sredine februarja do vključno sredine novembra, vendar bo lahko na podlagi želje izbranega ponudnika odprta tudi dlje časa ali pa celo leto. V času, ko kavarna ne bo delovala, bo moral upravljalec odstraniti vse stole in mize, razen v kolikor bi se z muzejem dogovoril drugače;
- dostop: do kavarne se dostopa preko glavnega vhoda muzeja, oziroma, ko je muzej zaprt, preko stranske ulice in vrat, ki peljejo v spodnji vrt;
- uporaba prostora za dejavnosti muzeja: izbrani ponudnik mora, ob najavi vsaj 5 dni prej, izprazniti dve tretjini zgornjega vrta, zaradi dejavnosti, ki jih muzej opravlja v okviru svoje javne službe. Muzej lahko od najemnika kavarne zahteva izpraznitev največ 12 krat na leto;
- ponudba kavarne: ponudnik bo muzeju predlagal treh možnih znamk kav, katere bi stregel v kavarni, muzej pa bo lahko izmed temi izbral znamko, katero se bo streglo. V osnovni ponudbi vin sodijo proizvajalci primorskega vinorodnega okoliša le vrhunska vina, temu pa se lahko doda še ponudbo drugih vrhunskih vin. Strežno osebje mora tekoče govoriti slovenski in italijanski jezik ter poznati osnove ponudbe in zgodovine Pokrajinskega muzeja Koper – ustrezno usposabljanje ponudi muzej. Znotraj ponudbe kavarne je možno ponuditi tudi hrano, vendar le v okviru zmožnosti, ki jih muzejski prostori ponujajo. Alkoholne pijače se lahko streže le po 12. uri;
- oprema: opremo za kavarno priskrbi izbrani ponudnik in ostane njegova last. oprema je lahko le iz sledečih materialov: masiven les, mat kovina antracitne barve ali pa iz kamna. Oprema, ki je narejena iz drugih materialov, ni sprejemljiva, oziroma mora biti posebej odobrena s strani muzeja. Oprema mora biti takšne narave, da je ob dežju ni potrebno premikati ali pokrivati, senčnike pa se v takšnih primerih enostavno zapre. Senčniki so lahko le v beli, krem, rjavi, sivi ali travnato zeleni barvi, brez vidnih sponzorskih oznak;



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

- izvajanje muzejske razstavne in vodstvene dejavnosti: oba vrta ostajata del razstavnih prostorov muzeja, zato ostaja dostop do njih, s strani obiskovalcev, še vedno nemoten. Možno je tudi izvajanje vodstev;
- vzdrževanje vrtov: vzdrževanje vrtov z vidika zelenja in eksponatov ostaja domena muzeja. Najemnik kavarne bo moral poskrbeti za dnevno čiščenje površin;
- glasba: z glasbeno podlago v prostorih vrta upravlja Pokrajinski muzej Koper, tako da sam skrbi tako za izbor glasbe, kot morebitno plačevanje avtorskih pravic. V dogovoru z najemnikom je mogoča tudi drugačna ureditev tega pogoja.



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

3. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE

3.1. Jezik

Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem ali italijanskem jeziku.

3.2. Veljavni predpisi

Pri oddaji stvarnega premoženja v najem, ki je predmet Javnega razpisa, se bodo uporabljala določila: Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 38/01 in spremembe) in ostalih veljavnih predpisov Republike Slovenije.

3.3. Ogled poslovnih prostorov

Za ogled muzejskih prostorov, ki so predmet oddaje, se lahko zainteresirani potencialni ponudniki dogovorijo z direktorjem Pokrajinskega muzeja Koper preko elektronskega naslova direktor@pokrajinskimuzejkoper.si.

Ogled poslovnega prostora bo možen v času trajanja tega razpisa, po predhodnem dogovoru.

3.4. 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, z vsemi dokazili in prilogami zahtevanimi po Javnem razpisu. Vsi obrazci morajo biti podpisani s strani ponudnika oz. 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 treh izklicnih mesečnih najemnin v višini 3.540,00 €*, kot je določeno za poslovni prostor na račun Pokrajinskega muzeja Koper, IBAN: SI56 0125 0603 0376 274, UJP Koper, BIC: BSLJSI2X z obvezno navedbo namena »Varščina za najem muzejske kavarne«.

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



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

za oddajo ponudb. Komisija ne bo upoštevala nobenih sprememb in/ali dopolnitev ali umika prejetih ponudb izvedenih po poteku roka za oddajo ponudb.

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

Pravočasno prispele ponudbe bo Komisija pregledala v skladu z Javnim razpisom.

V primeru če bi Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba ne vsebuje ponujene najemnine in/ali ponujenih investicijskih vlaganj in/ali ponujenega programa v skladu z Javnim razpisom in/ali dokazila o vplačanih varščinah v višini treh izklicnih mesečnih najemnin, se šteje da je ponudba nepopolna in nepravilna ter kot takšna izločena iz nadaljnjega obravnavanja, saj je Komisija v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala.

V primeru pa, če bi Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba vsebuje ponujeno najemnino, ponujena investicijska vlaganja in ponujeni program ter je zanjo vplačana varščina, vendar pa bi bila ponudba, glede na Javni razpis, kljub temu nepopolna kar zadeva dokazil in zahtevanih ostalih listinskih dokazil, bo Komisija pozvala ponudnika na dopolnitev ponudbe v roku 5 dni od dneva prejema poziva za dopolnitev. Če pozvani ponudnik svoje ponudbe ne bi dopolnil v postavljenem roku, Komisija te ponudbe v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala, pri čemer dana varščina zapade v plačilo.

V kolikor se s sklepom izbranim ponudnikom ne sklene pogodba o najemu muzejskega prostora za izvajanje dejavnosti kavarne oz. prvo izbrani ponudnik odstopi od podpisa pogodbe, se lahko s sklepom o ugotovitvi novih dejstev, poslovni prostor odda drugemu najugodnejšemu ponudniku.



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

4. VSEBINA PONUDBE

4.1. Dokumentacija in listine v skladu z Javnim razpisom

Da se bo ponudba štela za popolno in jo bo Komisija obravnavala, mora biti ponudba v vsebini oz. obliki in s prilogami, kot je določeno v Javnem razpisu.

Ponudba, priloge ponudbe in zahtevana dokazila morajo biti izpolnjeni v skladu z Javnim razpisom. Ponudba in osnutek pogodbe morata biti na vsaki strani parafiran s strani zakonitega zastopnika ponudnika, z vsemi dokazili in prilogami v skladu z Javnim razpisom.

4.1.1. Ponudba

Ponudba - obrazec je priloga Javnega razpisa in mora biti izpolnjena, kot to določa Javni razpis.

Program je bistveni sestavni del ponudbe. V kolikor program ne bo ustrezal določilom razpisne dokumentacije, se ponudba zavrže kot neustrezna.

4.1.2. Reference

Sestavni del ponudbe je dokazilo o referencah v gostinski dejavnosti. Za referenco šteje opravljanje gostinske dejavnosti neprekinjeno zadnje tri leta pred oddajo ponudbe po tem Javnem razpisu, kar ponudnik izkazuje z dokazilom o registraciji gostinske dejavnosti in izpisom prometa iz te dejavnosti za zadnji dve leti. Kot referenca se šteje tudi izjava o dosedanjem opravljanju gostinske dejavnosti z opisom le-te (*lokacija, vrsta gostinske dejavnosti, število zaposlenih, doba, promet*). Ponudnik mora imeti bonitetno oceno najmanj 6, po pravilih basel II.

4.1.3. 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 usposobitvena, obnovitvena ali preureditvena dela ter pričeti z dejavnostjo za katero se prostor oddaja v najem.

Opis nameravanih del in terminski plan le-teh ter začetka opravljanja dejavnosti je priloga in sestavni del ponudbe.



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

4.1.4. Soglasje glede vsebine najemne pogodbe

Osnutek najemne pogodbe mora biti parafiran in požigosan na zadnji 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.

4.1.5. Dokazila o pravnem statusu ponudnika

- za pravne osebe: izpisek iz sodnega registra, v katerem je ponudnik vpisan, ki ni starejši od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe,
- za samostojne podjetnike posameznike: izpisek iz uradne evidence, v katerem je ponudnik vpisan, ki ni starejši od 8 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.

4.1.6. Potrdilo Finančnega urada RS o plačanih davkih in prispevkih

- ki ni starejše od 8 dni glede na dan oddaje ponudbe.

4.1.7. 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: S.BON 1/SP s podatki in kazalniki za leto 2020.

4.1.8. Program izvedbe dejavnosti

Zahtevani program bo predmet točkovanja. Z najvišjim številom točk se bo točkoval program, ki s svojo dejavnostjo prispeva k oživitvi mestnega jedra.

4.1.9. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe

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



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

5. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB

5.1. 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 MUZEJSKE KAVARNE«,
in sicer na naslov: Pokrajinski muzej Koper, Kidričeva ulica 19, 6000 Koper -
Capodistria, najpozneje do dne 28.02.2022.

Na ovojnici mora biti naveden naziv in naslov ponudnika. Ponudbe lahko ponudniki v roku za oddajo ponudb oddajo po pošti ali osebno v poslovni sekretarki na naslovu Kidričeva 19, 6000 Koper, od torika do petka med 8. in 12. uro.

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

5.2. Odpiranje ponudb

Odpiranje ponudb prispelih v zahtevanem roku za oddajo ponudb bo javno in bo potekalo dne 03.03.2022 s pričetkom ob 11.00 uri, na naslovu: Pokrajinski muzej Koper, Kidričeva ulica 19, Koper - Capodistria.



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

6. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

6.1. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika so:

- *ponujena neto mesečna najemnina* za poslovni prostor - t.j. najemnina brez pripadajočega oz. povezanega DDV oz. morebitnih drugih davkov in javnih dajatev v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi;
- *ponujena investicijska vlaganja* za usposobitev prostorov, ki so predmet najema ter
- *ponujeni program* - t.j. izvajanje dejavnosti v poslovnem prostoru.

Komisija bo vse ponudbe, ki bodo izpolnjevale razpisne pogoje, ocenila in razvrstila ob upoštevanju postavljenih meril za izbiro najugodnejšega ponudnika, v skladu z rezultati po naslednji formuli:

$$\frac{Np \times 70}{Np \max} = Tp$$

$$Np \max$$

Np = ponujena neto mesečna najemnina

Npmax = najvišja ponujena neto mesečna najemnina

Tp = dobljene točke po merilu najemnine

$$\frac{Vp \times 30}{Nv \max} = Tv$$

$$Nv \max$$

Vp = ponujena investicijska vlaganja

Nvmax = najvišja ponujena investicijska vlaganja

Tv = dobljene točke po merilu investicijskih vlaganj

$$Tp + Tv = T$$

T = vse dobljene točke

Svet zavoda bo ponujeni program točkoval, in sicer od 1 do 100 točk. Z najvišjim številom točk se bo točkoval program, ki s svojo dejavnostjo prispeva k oživitvi mestnega jedra. Dodeljene točke na račun programa, bo Komisija prištela k točkam iz zgoraj navedene formule.



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

Ponujeni program mora obvezno vsebovati stališča ponudnika v zvezi z naslednjimi koncepti, in sicer:

- *koncept kavarne*: tipologija storitve, konceptualizacija prostora, sporočilnost kavarne;
- *koncept ponudbe kav*: tipi, način priprave, znamke;
- *koncept ostale ponudbe pijač*: sokovi, vina, ostale brezalkoholne in alkoholne pijače;
- *koncept ponudbe hrane*: tip hrane, način priprave, način strežbe;
- *koncept strežbe*: usposobljenost osebja, uniformiranost, podkovanost o posebnosti prostora, v katerem se kavarna nahaja, večjezičnost;
- *koncept dopolnilnega programa*: kulturni program, ki ga bo gostinec ponujal znotraj kavarne.

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 dosegla enako najvišje število točk, bo Komisija z njima oz. z njimi izvedla neposredna pogajanja in bo po teh izvedenih neposrednih pogajanjih za najugodnejšega ponudnika izbrala tistega, ki bo ponudil končno najvišjo neto mesečno najemnino.

6.2. 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 pogodbo o najemu muzejske kavarne, sicer se bo štelo, da je od ponudbe odstopil v nasprotju s pogoji Javnega razpisa, z vsemi posledicami v skladu z Javnim razpisom.

Pogodba o najemu muzejskega prostora za izvajanje dejavnosti muzejske kavarne se sklepa v obliki notarskega zapisa s klavzulo neposredne izvršljivosti.

Stroške sklenitve pogodbe pri notarju, krije izbrani ponudnik.

6.3. Varščina po opravljenem postopku izbire najugodnejšega ponudnika

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



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

- izbranemu ponudniku ne vrača, ta se s trenutkom izbire konvertira v varščino za pravilno, popolno in pravočasno izpolnjevanje ponudnikovih obveznosti in se izbranemu ponudniku neobrestovana vrne ob zaključku pogodbenega 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 poteka roka za oddajo ponudb;
- izbranemu najugodnejšemu ponudniku, ki iz neopravičljivih razlogov ne bi sklenil pogodbe v roku v skladu z Javnim razpisom, ne vrača. Pokrajinski muzej Koper v tem primeru varščino zadrži.



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

7. OPIS PROSTOROV, KI SO PREDMET ODDAJE V NAJEM

Poslovni prostori, ki so predmet oddaje v najem, se nahajajo na območju starega mestnega jedra Kopra, in sicer:

na naslovu Kidričeva ulica 19, Koper - Capodistria, (vrtova za palačo Belgramoni Tacco) neusposobljeni in neopremljeni muzejski prostori, se oddajajo v najem za izvajanje gostinske dejavnosti muzejske kavarne po izklicni mesečni najemnini v višini 1.180,00 €.

Muzejski prostori, ki so predmet najema so razvidni iz priloženega tlorisa in vključujejo:

- notranje prostore za dejavnost kavarne, ki se nahajajo na zgornjem delu muzejskega vrta, na desnem delu zaodrja, površine 46,70 m²;
- notranje prostore za namen sanitarijev in skladiščenja, ki se nahajajo na zgornjem delu muzejskega vrta, na levem delu zaodrja, skupne površine 19,53 m²;
- zunanje prostore, ki se nahajajo na zgornjem in spodnjem delu muzejskega vrta, in sicer, kjer so označena mesta za postavitve miz in stolov za strežbo.



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

8. PRILOGE

8.1. Seznam zahtevane dokumentacije

Za sodelovanje na javnem razpisu, ponudnik mora poslati ponudbo s sledečo vsebino oz. dokumentacijo:

- 8.2. Ponudba za najem "muzejske kavarne"
- 8.3. Osnutek najemne pogodbe, parafiran in žigosan na zadnji strani
- 8.4. Soglasje za obdelavo osebnih podatkov
- 8.5. Izjava o nepovezanih osebah
- 8.6. Dokazila o pravnem statusu ponudnika
- 8.7. Potrdilo Finančnega urada RS o plačanih davkih in prispevkih
- 8.8. Dokazilo o finančni sposobnosti
- 8.9. Dokazilo o referencah
- 8.10. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe

Ponudnik mora dokumentacijo označeno od točke 8.2. do vključno točke 8.5., ki je priložena k Javnemu razpisu, izpolniti v celoti.

Poleg dokumentacije opisane v prejšnjem odstavku, ponudnik mora priložiti še priloge označene od točke 8.6. do vključno točke 8.10..



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

8.2. Ponudba za najem "muzejske kavarne"

Podatki o ponudniku

Naziv oz. ime ponudnika	
Sedež oz. naslov ponudnika	
Poštna številka in posta	
Matična številka	
Davčna številka, oz. ID za DDV	
IBAN	
BIC	
Telefon	
Elektronska posta	
Pooblaščen oseb za podpis pogodbe, zakoniti zastopnik ponudnika	
Funkcija osebe pooblaščen za podpis pogodbe v prilogi	
Kontaktna oseba pooblaščen za razlago ponudbe	
Telefon kontaktne osebe pooblaščen za razlago ponudbe	
Elektronski naslov kontaktne osebe pooblaščen za razlago ponudbe	



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

Mesečna neto najemnina, investicijska vlaganja in ponujeni program

1. Mesečna neto najemnina

Izjavljamo, da na dan podpisa (sklenitve) pogodbe v prilogi (v nadaljevanju: pogodba) in na dan začetka veljavnosti pogodbe, za nepremičnino, ki je predmet Javnega razpisa (in uporabe po pogodbi), ponujamo neto mesečno najemnino (kot jo opredeljuje Javni razpis) v višini:

_____,00€, z besedo _____ eurov,
ki se bo zviševala v skladu z določili pogodbe.

2. Investicijska vlaganja za usposobitev prostorov

Izjavljamo, da na dan podpisa (sklenitve) pogodbe v prilogi (v nadaljevanju: pogodba) in na dan začetka veljavnosti pogodbe, za nepremičnino, ki je predmet Javnega razpisa (in uporabe po pogodbi), ponujamo investicijska vlaganja za usposobitev prostorov (kot jih opredeljuje Javni razpis) v višini:

_____,00 €, z besedo _____ eurov.

3. Minimalna ponudba v zvezi z izvajanjem gostinske dejavnosti in program

Minimalno ponudbo v zvezi z izvajanjem gostinske dejavnosti in program, katere bomo v muzejski kavarni ponujali, ki vsebuje zahtevana stališča iz točke 6.1. tega razpisa, opisujemo v priloženem dokumentu imenovan:

_____.

4. Veljavnost ponudbe

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

5. Izjava

Izjavljamo, da:

- soglašamo in sprejemamo vse pogoje iz Javnega razpisa,
- soglašamo z vsebino predloga pogodbe in v potrditev tega prilagamo ponudbi predlog pogodbe parafiran in žigosan na zadnji strani,
- imamo poravnane vse obveznosti do Pokrajinskega muzeja Koper.

Kraj in datum:

Podpis in žig
(v kolikor ponudnik posluje z žigom)



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

8.3. Osnutek najemne pogodbe

POKRAJINSKI MUZEJ KOPER, Kidričeva ulica 19, 6000 Koper - Capodistria,

ki ga zastopa direktor Luka JURI,

matična številka: 5051932000

davčna številka: 91629438

(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 Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), Obligacijskim zakonom (Uradni list RS, št. 38/01 in spremembe) ter v skladu z Javnim razpisom za izbor najemnika kavarne v Pokrajinskem muzeju Koper, ponudbo najemnika z dne _____ in Sklepom o izbiri z dne _____ naslednjo

POGODBO

o najemu poslovnega prostora

(v nadaljevanju: **pogodba**)



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (Javni razpis)

Na Javnem razpisu za izbor najemnika kavarne v Pokrajinskem muzeju Koper (v nadaljevanju: Javni razpis) je bil najemnik, na podlagi metode javnega zbiranja ponudb, izbran za najugodnejšega ponudnika za pridobitev najema naslednje nepremičnine:

usposobljeni muzejski prostori za potrebe obratovanja muzejske kavarne v Pokrajinskem muzeju Koper, na naslovu Kidričeva ulica 19, 6000 Koper - Capodistria, in sicer za ponujeno mesečno najemnino v višini _____ €.

Muzejski prostori, ki so predmet najema, vključujejo:

- notranje prostore za dejavnost kavarne, ki se nahajajo na zgornjem delu muzejskega vrta, na desnem delu zaodrja, površine 46,70 m²;
- notranje prostore za namen sanitarijev in skladiščenja, ki se nahajajo na zgornjem delu muzejskega vrta, na levem delu zaodrja, skupne površine 19,53 m²;
- zunanje prostore, ki se nahajajo na zgornjem in spodnjem delu muzejskega vrta, in sicer, kjer so označena mesta za postavitve miz in stolov za strežbo.

II. PREDMET

2. člen (Izročitev nepremičnine v najem)

Z začetkom veljavnosti te pogodbe najemodajalec odda in izroči najemniku, najemnik pa sprejme in prevzame, v najem 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.

Pogodbeni stranki ugotavljata, da trenutno stanje prostorov ne omogoča izvajanja razpisane dejavnosti, zato se dogovorita, da bo najemodajalec uredil vse potrebno tako v okviru adaptacije oz. usposobitve prostorov za potrebe obratovanja kavarne kot v okviru pridobitve ustreznega upravnega dovoljenja, kot določeno v nadaljevanju te pogodbe.

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).



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

S podpisom primopredajnega zapisnika in najemne pogodbe se najemnik odpoveduje vsem svojim morebitnim pravicam, ugovorom in zahtevkom zoper najemodajalca, kakorkoli v zvezi s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine kakršno obstoji na dan podpisa primopredajnega zapisnika oz. bo nastalo po dnevu podpisa primopredajnega zapisnika.

Pogodbeni stranki sta soglasni in se dogovorita, da bosta izvedli primopredajo predmetnih prostorov najkasneje v roku 12.-ih (dvanajstih) mesecev od sklenitve te pogodbe.

Pogodbeni stranki se nadalje dogovorita, da v kolikor primopredaja ne bi bila izvedena v roku določenem v prejšnjem odstavku:

- zaradi razlogov na strani najemodajalca: je najemodajalec dolžan vrniti najemniku nerevalorizirani znesek vplačane varščine, v roku 15 (petnajst) dni od poteka 12-mesečnega roka oz.
- zaradi razlogov na strani najemnika: najemodajalec zadrži vplačano varščino, razen če se podpisnika drugače pisno dogovorita.

3. člen (Usposobitev prostorov in pridobitev upravnega dovoljenja)

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo najemnik do začetka delovanja oz. obratovanja prostorov, ki so namenjeni kavarni, le-te adaptiral oz. usposobil, in sicer z ureditvijo:

- notranjih prostorov za dejavnost kavarne, ki se nahajajo na zgornjem delu muzejskega vrta, na desnem delu zaodrja, površine 46,70 m²;
- dveh sanitarijev za goste površine 3,13 m² (*moški*) in 2,46 m² (*ženski*),
- sanitarijev za personal površine 1,33 m²,
- prostora za pripravo in skladiščenje površine 6,86 m²,
- hodnika za strežno površine 3,887 m².

Najemodajalec bo zagotovil vse potrebne priključke in pridobil ustrezno gradbeno oz. uporabno dovoljenje za opravljanje gostinske dejavnosti, vse v skladu s tlorisom iz javnega razpisa, ki je priloga in sestavni del te pogodbe.

Pogodbeni stranki se tako dogovorita, da bo najemnik lahko prevzel v posest poslovni prostor, po izpolnitvi vseh pogojev za začetek veljavnosti najemne pogodbe.

4. člen (Dovoljene dejavnosti)

Pogodbeni stranki sta soglasni, da sme najemnik v poslovnem prostoru opravljati gostinsko dejavnost, skladno s ponujenim programom.



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

5. člen (Dovoljenja in soglasja)

Katerakoli dovoljenja in/ali soglasja in/ali drugo od pristojnih organov in institucij potrebni v skladu z veljavnimi predpisi za opravljanje dejavnosti najemnika v poslovnem prostoru, z izjemo gradbenega in uporabnega dovoljenja, je dolžan pridobiti izključno najemnik, na svoje stroške in na svoje tveganje in s tem v zvezi najemodajalec ne prevzema nobenih obveznosti in/ali odgovornosti.

6. člen (Obratovanje)

Najemnik je dolžan opravljati dejavnost v poslovnem prostoru v skladu s to pogodbo v celotnem obdobju veljavnosti te pogodbe, kot je določeno v nadaljevanju.

V izogib dvomu sta pogodbeni stranki s tem v zvezi sporazumni, da v obdobju izvajanja morebitnih obsežnejših vlaganj v poslovni prostor (v okviru gradbenega ali funkcionalnega preurejanja oz. 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.

Najemnik je dolžan opravljati svojo poslovno dejavnost v skladu z veljavnimi predpisi.

Najemnik mora dejavnost, ki jo opravlja v poslovnih prostorih, opravljati tako, da izvajanje te dejavnosti ustreza kvaliteti v skladu z veljavnimi standardi in normami ter zagotavlja veljaven ugled poslovnega prostora.

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.

7. člen (Dodatni pogoji)

Najemnik se obenem izrecno zavezuje izvrševati najem s spoštovanjem in izpolnitvijo dodatnih razpisanih pogojev o uporabi prostorov za upravljanje muzejske kavarne, in sicer:

- Dnevnik urnik: kavarna mora biti odprta za celoten čas odprtja palače Belgramoni Tacco javnosti. Lahko deluje tudi preko tega urnika, seveda ob spoštovanju določil drugih organov, vsekakor pa ne manj;



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

- Sezonsko odprtje: kavarna bo morala biti odprta najmanj od sredine februarja do vključno sredine novembra, vendar bo lahko na podlagi želje najemnika odprta tudi dlje časa ali pa celo leto. V času, ko kavarna ne bo delovala, bo moral najemnik odstraniti vse stole in mize, razen v kolikor bi se z najemodajalcem dogovoril drugače;
- Dostop: do kavarne se dostopa preko glavnega vhoda muzeja in preko stranske ulice in vrat, ki peljejo na vrt oziroma zgolj preko le-te, ko je muzej zaprt;
- Uporaba prostora za dejavnosti muzeja: najemnik mora, po predhodni najavi s strani najemodajalca vsaj 5 (pet) dni prej, izprazniti 2/3-ino (dve tretjini) zgornjega vrta, zaradi dejavnosti, ki jih muzej opravlja v okviru svoje javne službe. Najemodajalec lahko od najemnika kavarne zahteva izpraznitev največ 12 krat na leto;
- Ponudba kavarne: najemnik bo najemodajalcu predlagal tri možne znamke kav, katere bi stregel v kavarni, najemodajalec pa bo lahko izmed temi izbral znamko, katero se bo streglo. V osnovni ponudbi vin sodijo proizvajalci primorskega vinorodnega okoliša le vrhunska vina, temu pa se lahko doda še ponudbo drugih vrhunskih vin. Strežno osebje mora tekoče govoriti slovenski in italijanski jezik ter poznati osnove ponudbe in zgodovine Pokrajinskega muzeja Koper – ustrezno usposabljanje ponudi najemodajalec. Znotraj ponudbe kavarne je možno ponuditi tudi hrano, vendar le v okviru zmožnosti, ki jih muzejski prostori ponujajo. Alkoholne pijače se lahko streže le po 12. uri;
- Oprema: opremo za kavarno priskrbi najemnik in ostane njegova last. Oprema je lahko le iz sledečih materialov: masiven les, mat kovina antracitne barve ali pa iz kamna. Oprema, ki je narejena iz drugih materialov, ni sprejemljiva, oziroma mora biti posebej odobrena s strani najemodajalca. Oprema mora biti takšne narave, da je ob dežju ni potrebno premikati ali pokrivati, senčnike pa se v takšnih primerih enostavno zapre. Senčniki so lahko le v beli, krem, rjavi, sivi ali travnato zeleni barvi, brez vidnih sponzorskih oznak;
- Izvajanje muzejske razstavne in vodstvene dejavnosti: oba vrtova ostajata del razstavnih prostorov najemodajalca, zato ostaja dostop do njih, s strani obiskovalcev, še vedno nemoten. Možno je tudi izvajanje vodstev;
- Vzdrževanje vrtov: vzdrževanje vrtov z vidika zelenja in eksponatov ostaja domena najemodajalca. Najemnik kavarne bo moral poskrbeti za dnevno čiščenje površin;
- Glasba: z glasbeno podlago v prostorih vrta upravlja Pokrajinski muzej Koper, tako da sam skrbi tako za izbor glasbe, kot morebitno plačevanje avtorskih pravic. V dogovoru z najemnikom je mogoča tudi drugačna ureditev tega pogoja.

III. NAJEMNINA

8. člen

(Višina najemnine in plačilni pogoji)



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

Najemnik je dolžan za vsak koledarski mesec veljavnosti (trajanja) te pogodbe, za najem poslovnega prostora, plačati najemodajalcu najemnino (v nadaljevanju: najemnina).

Na dan podpisa te pogodbe in na dan začetka veljavnosti te pogodbe, najemnina iz ponudbe najemnika znaša _____ €.

Najemnina je določena v neto znesku, kar pomeni, da je najemnik poleg najemnine, dolžan plačevati najemodajalcu tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve, kateri se v skladu z veljavnimi predpisi eventualno obračunavajo in plačujejo glede na najemno razmerje.

Najemnino je dolžan najemnik plačevati najemodajalcu do 25. dne, za tekoči koledarski mesec in sicer v skladu z izstavljenim računom najemodajalca na račun IBAN: SI56 0125 0603 0376 274, UJP Koper, BIC: BSLJSI2X. V primeru zamude s plačilom najemnine ali njenega dela, je dolžan najemnik plačati najemodajalcu tudi zakonske zamudne obresti za celoten neplačani del najemnine, obračunane za celotno obdobje zamude do dneva plačila, v višini po obrestni meri določeni z veljavnimi predpisi.

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je najemnik ob prijavi na javni razpis vplačal varščino za resnost ponudbe v višini treh izklicnih najemnin, kot je določeno v nadaljevanju te pogodbe.

9. člen (Sprememba najemnine)

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je bila izklicna mesečna najemnina določena na podlagi cenitvenega poročila pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin, upošteva je trenutno dejansko stanje prostorov, ki so predmet najema.

Pogodbeni stranki nadalje ugotavljata, da bodo investicijska vlaganja za usposobitev prostorov zagotovljena s sredstvi Najemnika, za kar bosta sklenili aneks k pogodbi, v skladu z določilom 4. odst. 12. člena te pogodbe.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da bosta v aneksu iz prejšnjega odstavka, dogovorili obdobje, in način usklajevanja višine najemnine.

Pogodbeni stranki sta nadalje soglasni, da bo usklajena višina najemnine preverjena in določena na podlagi cenitvenega poročila pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin.



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

10. člen (Pogoji za oprostitev plačila najemnine)

Pogodbeni stranki sta soglasni, da ima najemnik pravico zahtevati oprostitev plačila najemnine oz. njenega dela v kolikor mu je onemogočeno obratovanje oz. izvajanje gostinske dejavnosti, in sicer zaradi:

- višje sile (npr. trenutne zdravstvene in gospodarske krize, naravne sreče oz. drugih izredno slabih razmer in eventualnih državnih oz. občinskih ukrepov) ter
- izvedbe gradbenih oz. vzdrževalnih del, ki so v domeni najemodajalca ali Mestne občine Koper.

Pogodbeni stranki sta nadalje soglasni, da bo najemodajalec dela iz 2.alineje prejšnjega odstavka poskušal izvajati izven sezone oz. obdobja, ki je za najemnika najbolj ugodno ter o izvedbi le-teh pravočasno obvestil najemnika.

11. člen (Varščina)

Vplačana varščina kot garancija za resnost ponudbe v višini 3.540,00 € 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 lokala 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, se znesek vplačane varščine (nerevaloriziran) vrne, in sicer v roku 15 dni od izročitve nepremičnine v posest najemodajalca.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da prejšnja odstavka veljata, v kolikor ne nastopijo razlogi iz naslova vračila oz. zadržanja varščine, kot je določeno v 6. odstavku 2. člena te pogodbe.

IV. VLAGANJA, VZDRŽEVANJE IN UPORABA

12. člen (Investicijska vlaganja)

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo najemnik usposobil prostore, ki so predmet najema z lastnimi finančnimi sredstvi, skladno s podano ponudbo.

Na dan podpisa te pogodbe in na dan začetka veljavnosti te pogodbe, ponujena investicijska vlaganja znašajo znesek v višini _____ €.



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo najemodajalec izdal ustrezno pisno soglasje k investicijskim vlaganj najemnika, po predhodni pridobitvi in odobritvi popisa gradbenih del s strani pooblaščenega projektanta.

Pogodbeni stranki se nadalje dogovorita, da bo najemnik investicijska vlaganja izvedel oz. zaključil v roku 6 (šest) mesecev od izvedene primopredaje predmetnih prostorov, določene v 5. odstavku 2. člena te pogodbe.

Pogodbeni stranki se obenem dogovorita, da bosta investicijska vlaganja v prostor, ki je potreben prenove, urejala z aneksom k pogodbi in sicer za vlaganja, ki povečajo gradbeno vrednost poslovnega prostora, pri čemer se zavedata, da le-ta ne bodo predmet pobota z najemnino, saj je bila slednja določena upošteva je stanje prostorov, ki trenutno ne omogoča opravljanje gostinske dejavnosti.

V aneksu bosta stranki dogovorili višino priznanih investicijskih vlaganj po izvedeni prenovi in obdobje zaračunavanja pogodbeno določene najemnine, vse skladno s poročilom pooblaščenega ocenjevalca in izvedenca gradbene stroke.

Priznana bodo zgolj tista vlaganja, ki povečajo gradbeno vrednost nepremičnine, ki je predmet oddaje v najem in ki trajno in bistveno vplivajo na le-to, tudi v primeru spremembe namembnosti prostorov iz gostinske v drugo dejavnost. Najvišja višina priznanih investicijskih vlaganj znaša znesek 30.000,00 €.

Za dejansko izvedbo vseh vlaganj v poslovni prostor, razen tekočega vzdrževanja, je dolžan najemnik predhodno pridobiti pisno soglasje najemodajalca ter po potrebi tudi Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

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 šele po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca.

V zvezi z izvajanjem morebitnih vlaganj v poslovni prostor bo izbrani ponudnik dolžan spoštovati vse veljavne gradbene in druge predpise.

13. člen (Vzdrževanje)

Najemnik je dolžan poslovni prostor redno vzdrževati s skrbnostjo dobrega gospodarja.

Vse stroške rednih vzdrževalnih del plača del ter stroške zamenjave poda ter stavbnega pohištva s pohištvo enakih dimenzij (trpi) izključno najemnik in v nobenem primeru ne bremenijo najemodajalca in jih najemodajalec tudi ni dolžan v nobenem primeru povrniti najemniku.



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

Redna vzdrževalna dela pomenijo izvedbo manjših popravil in del na objektu ali v prostorih, ki se nahajajo v objektu, kot so prepleskanje, popravilo vrat, oken, zamenjavo poda, zamenjavo stavbnega pohištva s pohištvom enakih dimenzij in podobno ter s katerimi se ne spreminja zmogljivost inštalacij, opreme in tehnoloških naprav, ne posega v konstrukcijo objekta in tudi ne spreminja zmogljivosti, velikosti, namembnosti in zunanjega videza objekta.

14. člen (Uporaba)

Najemnik je dolžan uporabljati poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja.

V. STROŠKI UPORABE IN OBRATOVANJA

15. člen (Stroški uporabe in obratovanja)

Vse stroške uporabe in obratovanja poslovnega prostora je dolžan plačevati najemnik in sicer neposredno izvajalcem storitev in ostalim upravičencem. Če pa to ne bi bilo mogoče in bi iz kateregakoli razloga to lahko storil izključno najemodajalec, pa je dolžan najemnik nemudoma povrniti najemodajalcu vsa plačila in vse stroške kakorkoli s tem v zvezi.

16. člen (Davki, prispevki in druge javne dajatve)

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 oz. prispevki oz. drugimi javnimi dajatvami) uporabe samega stavbnega zemljišča.

VI. ZAVAROVANJA ZA PRIMER ŠKODE

17. člen (Zavarovanje)

Najemnik je dolžan na svoje stroške zavarovati opremo v poslovnem prostoru. Najemodajalec zavaruje poslovni prostor za primer požara in izlitja vode.

18. člen (Odprava škode)



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

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 v posledici katerega je škoda nastala predmet zavarovanja v okviru Zavarovalne pogodbe in je zavarovalnica najemodajalcu povrnila nastalo škodo, je najemodajalec dolžan najemniku povrniti stroške odprave škode do višine prejete odškodnine – morebitno razliko do vzpostavitve prejšnjega stanja, pa je dolžan plačati najemnik.

19. člen (Požarna varnost)

Najemnik je sam dolžan skrbeti za požarno varnost najetega poslovnega prostora in kriti nastale stroške.

20. člen (Odgovornost varovanja prostorov in muzejskih predmetov)

Pogodbeni stranki sta soglasni, da je najemnik, v času obratovanja kavarne, odgovoren za varnost predmetnih prostorov ter muzejske površine v neposredni bližini, vključno z eksponati, ki se nahajajo na le-teh, za kar najemnik ob podpisu pogodbe prevzame tudi odgovornost, da bo v času obratovanja kavarne sam odgovarjal za zagotavljanje varnosti prostorov, kjer kavarna deluje ter muzejske površine v neposredni bližini in muzejskih predmetov, ki se tam nahajajo ter kril morebitno nastalo škodo, tudi v primeru da bi škodo povzročila tretja oseba, ki se je v času obratovanja kavarne nahajala v le-tej kot zaposlena oseba, sodelujoča oseba (dobavitelj, posrednik, dostavljavec, ipd.) oz. gost.

VII. PODNAJEM, PREUREDITVE

21. člen (Podnajem)

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

Najemnik je dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, najemodajalcu.

Najemnik sme oddati poslovni prostor v podnajem tretji osebi le, če pridobi izrecno pisno soglasje od najemodajalca, katerega bo najemodajalec lahko podal ali zavrnil izključno po lastni presoji.



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

22. člen (Preureditev)

Najemnik bo smel poslovni prostor gradbeno ali funkcionalno preurediti samo po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca, katerega bo najemodajalec lahko podal ali zavrnil izključno po lastni presoji.

VIII. VELJAVNOST POGODBE

23. člen (Redna veljavnost)

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da predmetna pogodba velja za nedoločen čas.

Predmetna pogodba začne veljati in s tem učinkovati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in s podpisom primopredajnega zapisnika.

24. člen (Prenehanje pogodbe)

Pogodbeni stranki sta soglasni, da predmetna pogodba lahko preneha:

- *sporazumno*, s soglasjem obeh pogodbenih strank;
- z *odpovedjo*, pri čemer odpovedni rok s strani obeh pogodbenih strank **ne sme biti krajši od 12.-ih (dvanajstih) mesecev**;
- v primeru *likvidacije* ali *stečaja* najemnika, pri čemer se v tem primeru šteje, da je pogodba prenehala sporazumno;
- z *odstopom* najemodajalca od pogodbe, če najemnik krši določila le-te.

Pogodba preneha tudi v vseh primerih, določenih z zakonom.

25. člen (Odstop najemodajalca)

Skladno s 4. alinejo 1. odstavka 23. člena te pogodbe, lahko najemodajalec odstopi od le-te z odpovednim rokom **30 dni** in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na določbe o trajanju najema oz. prenehanju najemnega razmerja v kolikor najemnik:

- ne prične z opravljanjem dejavnosti v roku 30 dni od začetka veljavnosti te pogodbe;
- zamudi s plačilom najemnine 2 (dva) meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

- ne plačuje stroškov tekočega vzdrževanja, obratovalnih stroškov ter ostalih stroškov in dajatev, ki se plačujejo poleg najemnine za najeti poslovni prostor;
- odda prostor v podnajem brez soglasja najemodajalca;
- v prostoru brez predhodnega soglasja prične opravljati drugo dejavnost kot je dogovorjeno s pogodbo;
- posega v prostor brez soglasja najemodajalca,
- tudi po najemodajalčevem opominu, uporablja poslovne prostore v nasprotju s to pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da na prostoru nastaja škoda;
- brez upravičenih razlogov preneha uporabljati poslovni prostor ali v njem ne obratuje več kot 1 (en) mesec.

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe z odpovednim rokom **12 (dvanajstih) mesecev** in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na določbe o trajanju najema oz. prenehanju najemnega razmerja tudi v primeru, da potrebuje prostor za izvrševanje svojih nalog.

Najemodajalec mora pred pisno odpovedjo najemne pogodbe pisno opozoriti najemnika, ki krši najemno pogodbo, 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.

V primeru odstopa oz. razdrtja pogodbe mora najemnik v 30 dneh iz poslovnih prostorov izprazniti svojo opremo in druge stvari.

26. člen (Pravice najemodajalca po prenehanju veljavnosti pogodbe)

Najkasneje v roku 30 dni po prenehanju veljavnosti te pogodbe je dolžan najemnik vrniti (izročiti) poslovni prostor v posest najemodajalca, v stanju v kakršnem jih je prejel, eventualno poslabšanem ali izboljšanjem izključno v posledici skrbne rabe v skladu s to pogodbo in izpraznjene vseh svojih oseb in stvari in brez vseh svojih morebitnih podnajemnikov. V izogib dvomu sta pogodbeni stranki s tem v zvezi sporazumni, da je najemnik dolžan zagotoviti, da z dnem prenehanja veljavnosti te pogodbe prenehajo tudi vse morebitne podnajemne pogodbe.

Najemnik je dolžan vrniti poslovni prostor v posest najemodajalca tako, da z najemodajalcem podpiše zapisnik o vrnitvi poslovnega prostora in obenem najemodajalcu izroči (vrne) tudi vse ključe. V Zapisniku o vrnitvi nepremičnin pogodbeni stranki ugotovita stanje poslovnega prostora na dan prenehanja veljavnosti te pogodbe.



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

V primeru, če najemnik ne bi izročil poslovnih prostorov v najem, ne bi podpisal z najemodajalcem Zapisnika o vrnitvi poslovnega prostora oz. najemodajalcu ne bi izročil (vrnil) vseh ključev, lahko najemodajalec za vsak dan zamude zaračuna najemniku pogodbeno kazen v višini 200 €.

27. člen (Prenos pogodbe, oz. posameznih pravic oz. obveznosti)

Najemnik sme vse ali del svojih pravic in/ali obveznosti iz naslova in/ali v zvezi s to pogodbo oz. to pogodbo ali nje del prenesti na tretjo osebo, ki bo v posledici postala nosilec vseh prenesenih pravic in/ali obveznosti oz. prenesenega dela pogodbe namesto najemnika, najemnik pa bo v posledici prost teh (prenesenih) pravic in/ali obveznosti oz. prenesenega dela pogodbe, izključno po predhodnem pisnem soglasju (privolitvi) najemodajalca, katerega sme najemodajalec podati ali zavrniti izključno po lastni presoji.

28. člen (Protikorupcijska klavzula)

Pogodbeni stranki izjavljata, da sta seznanjeni z določilom 14. člena Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (ZIntPK-B, Ur. l. RS št. 43/2011) 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 nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za katerokoli drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je naročniku ali osebi, ki ravna za račun katerekoli pogodbene stranke, povzročena škoda ali je takšni osebi omogočena pridobitev nedovoljene koristi.

29. člen (Veljavno pravo in sodna pristojnost)

Za vsa razmerja med pogodbenima strankama iz naslova in/ali v zvezi s to pogodbo, velja izključno pravo Republike Slovenije.

Za vse kar ta pogodba ne določa oz. ne določa drugače, veljajo neposredno veljavni predpisi. Veljavni predpisi v smislu po tej Pogodbi predstavljajo veljavne predpise Republike Slovenije, z vsemi spremembami in dopolnitvami oz. kot so vsakokrat veljavni tekom veljavnosti (trajanja) te pogodbe.

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



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

pogodbi in/ali kakorkoli drugače) tako, da bo ustrezno dosežen namen glede vsebine tega posameznega določila in njun pogodbeni namen po tej pogodbi.

Pogodbeni stranki bosta katerakoli nesoglasja v zvezi s to pogodbo reševali sporazumno in izvensodno - če pa to ne bi bilo mogoče, pa je za sodno odločanje krajevno pristojno stvarno pristojno sodišče v Kopru.

30. člen (Obveščanje)

Pogodbena stranka je dolžna nemudoma pisno obvestiti drugo pogodbeno stranko o katerikoli spremembi kateregakoli podatka na svoji strani, ki izhaja iz te pogodbe (naslov oz. sedež, kontaktna oseba, zakoniti zastopnik, itd.), drugače se v razmerju do druge pogodbene stranke šteje, kot da podatki (oz. posamezni podatek) niso spremenjeni in vse morebitne negativne posledice tega dejstva trpi pogodbeni stranka, ki ni izpolnila te svoje obveznosti obveščanja druge pogodbene stranke, skladno s tem členom.

31. člen (Sestavljaivec pogodbe in razlaga)

Šteje se, da sta to pogodbo oz. nje besedilo pripravili in predlagali obe pogodbeni stranki skupno, sporazumno in dogovorno in se tako šteje, da sta obe pogodbeni stranki sestavljavki te pogodbe oz. nje besedila.

Ta pogodba in pogodbeni namen pogodbenih strank po tej pogodbi, se razlaga tudi ob upoštevanju vsebine Javnega razpisa, ki je priloga in sestavni del pogodbe.

32. člen (Naslovi)

Ta pogodba predstavlja vsebinsko enotno in celovito pogodbeno listino. Naslovi posameznih delov (poglavij) in členov te pogodbe so namenjeni izključno večji preglednosti vsebine te pogodbe in ne pomenijo nobenega omejevanja vsebine in veljavnosti posameznega dela (poglavja) in/ali posameznega člena te pogodbe znotraj enotne in celovite pogodbene vsebine po tej pogodbi.

33. člen (Spremembe in dopolnitve)

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



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

V kolikor ima najemnik prijavljen sedež podjetja oz. poslovni naslov v poslovnem prostoru, katerega ima v najemu se zavezuje, da bo najkasneje v roku 30 dni od vrnitve poslovnega prostora najemodajalcu v posest poskrbel, da se odjavi iz poslovnega registra ter ostalih evidenc, poslovnega imenika, poslovnih asistentov ter spletnih portalov, iz katerih je razvidno, da najemnik posluje na tem naslovu.

V primeru, da najemnik ne izpolni pogodbene obveznosti iz prejšnjega odstavka, lahko najemodajalec za vsak dan zamude zaračuna najemniku pogodbeno kazen v višini 100 €.

34. člen (Sklenitev pogodbe)

Predmetna pogodba je sklenjena, ko jo pooblaščenca zastopnika obeh pogodbenih strank podpišeta pred notarjem v obliki notarskega zapisa s klavzulo neposredne izvršljivosti v skladu z veljavnimi predpisi.

Vsak od podpisnikov te pogodbe na strani posamezne pogodbene stranke, s podpisom te pogodbe tudi izrecno potrjuje in tako zagotavlja, da je neomejeno pooblaščen za podpis oz. sklenitev te pogodbe in za prevzem vseh pravnih posledic tega podpisa oz. sklenitve pogodbe v imenu in za račun tiste pogodbene stranke, v imenu in za račun katere to pogodbo podpisuje oz. sklepa.

Vsaka pogodbena stranka prejme toliko odpravkov notarskega zapisa te pogodbe, kot to izhaja iz ustrezne notarske evidence.

Številka:

V Kopru, dne

NAJEMODAJALEC:

NAJEMNIK:

Pokrajinski muzej Koper
Direktor
Luka JURI



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

8.4. **Soglasje za obdelavo osebnih podatkov**

.....
(Ime priimek/ Naziv prijavitelja)

.....
(naslov)

.....
(pošta)

.....
(EMŠO)

IZJAVA

Spodaj podpisani-a
dovoljujem uporabo osebnih podatkov Pokrajinskemu muzeju Koper, Kidričeva ulica 19,
6000 Koper - Capodistria, matična številka 5051932000, in sicer za namene postopka
izvedbe javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem usposobljenih muzejskih
prostorov za potrebe obratovanja muzejske kavarne v Pokrajinskem muzeju Koper z
dne

Datum:

.....

(podpis)



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

8.5. Izjava o nepovezanih osebah

V postopku izvedbe Javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem usposobljenih muzejskih prostorov za potrebe obratovanja muzejske kavarne v Pokrajinskem muzeju Koper z dne

Ime in priimek / Naziv podjetja

.....

Naslov / Sedež

.....

V skladu z 51. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/2018 in 78/2018) podajam naslednjo izjavo:

Izjavljam, da kot fizična oseba oz. pravna oseba nisem povezana oseba po (ZSPDSLS-1), 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.

S podpisom te izjave jamčim za točnost in resničnost podatkov ter se zavedam, da je pogodba v primeru lažne izjave ali neresničnih podatkov o dejstvih v izjavi nična. Zavezujem se, da bom Pokrajinski muzej Koper obvestil o vsaki spremembi posredovanih podatkov.

Kraj in datum:

Obrazec izpolnil:

Podpis:



POKRAJINSKI MUZEJ KOPER
MUSEO REGIONALE DI CAPODISTRIA
KOPER REGIONAL MUSEUM

Poleg dokumentacije označene od točke 8.2. do vključno točke 8.5., ki je priložena k Javnemu razpisu, mora ponudnik priložiti še naslednja dokazila oz. potrdila:

8.6. Dokazila o pravnem statusu ponudnika

8.7. Potrdilo Finančnega urada RS o plačanih davkih in prispevkih

8.8. Dokazilo o finančni sposobnosti

8.9. Dokazilo o referencah

8.10. Dokazilo o vplačani varščini za resnost ponudbe