

Javni zavod Gledališče Koper Teatro Capodistria, Verdijeva 3, 6000 Koper na podlagi 3. odstavka 82. člena in v povezavi z 44. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/2023-ZORR) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB

1. Predmet javnega zbiranja ponudb

V skladu z Odlokom o ustanovitvi javnega zavoda Gledališče Koper Teatro Capodistria (Uradne objave MOK št. 40/2023) je javni zavod Gledališče Koper Teatro Capodistria, Verdijeva 3, 6000 Koper (v nadaljevanju: javni zavod) ustanovljen za opravljanje dejavnosti s področja gledališke dejavnosti in ustvarjalnosti.

Predmet javnega zbiranja ponudb je najem skladiščnih in servisnih prostorov za potrebe javnega zavoda (npr. shranjevanje rekvizitov, opreme ipd.), ki bo najemnik prostorov.

Prilogi javnega zbiranja ponudb sta tehnična dokumentacija (priloga št. 1 in obrazec št. 1) in osnutek najemne pogodbe (priloga št. 2).

Najemna pogodba bo sklenjena z najugodnejšim ponudnikom (najemodajalcem).

2. Obdobje najema

Najemno pogodbo bo javni zavod sklenil za določen čas 3 leta z možnostjo podaljšanja.

3. Obseg najema

Skladiščni prostor v skupni površini najmanj 200 m².

Višina skladiščnega prostora mora biti najmanj 3,8 m².

Poleg skladiščnega prostora se lahko v sklopu objekta nahaja tudi servisni prostor v skupni površini do največ 300 m². Višina servisnega prostora mora biti najmanj 2,8 m

Natančneje so zahteve določene v tehnični dokumentaciji.

4. Stroški

Obratovalni stroški niso vključeni v najemnino.

5. Vrsta pravnega posla in kriteriji za izbiro

Najemna pogodba bo sklenjena z najugodnejšim ponudnikom v postopku javnega zbiranja ponudb.

Izbran bo ponudnik, ki bo ponudil najnižjo končno ponudbeno ceno na mesec. Najnižja ponudbena cena je edini kriterij izbire. Ponudbena cena ne vsebuje DDV (44. člen Zakona o davku na dodano vrednost).

Ponudniki, ki ne bodo izpolnjevali pogojev iz tehnične dokumentacije bodo izločeni iz postopka.

6. Način plačila najemnine

Javni zavod bo mesečno najemnino plačal v 30 dneh od prejema mesečnega e-računa. Najemodajalec bo e-račun izstavil do vsakega 5 dne v mesecu za najemnino tekočega meseca.

Najemnino bo javni zavod začel plačevati s prevzemom prostorov v posest, kar je izkazano s primopredajnim zapisnikom.

7. Rok oddaje ponudbe

Ponudnik mora ponudbo za najem prostorov poslati najkasneje do **19. 7. 2024** na naslov Gledališče Koper Teatro Capodistria.

Ponudba je lahko oddana samo v pisni obliki, v zaprti kuverti s pripisom »ZBIRANJE PONUDB – POSLOVNI PROSTOR – NE ODPIRAJ«.

Ponudba mora biti veljavna še 60 dni po izteku roka za oddajo ponudbe.

8. Odpiranje ponudb

Odpiranje ponudb bo potekalo **23. 7. 2024 ob 12. uri** v prostorih javnega zavoda in bo javno.

Ponudniki bodo o izidu postopka obveščeni v 8 dneh po opravljeni izbiri.

9. Ustavitev postopka

Javni zavod lahko kadarkoli do sklenitve najemne pogodbe postopek ustavi in brez obrazložitve ter brez obveznosti do ponudnikov odstopi od sklenitve najemne pogodbe.

10. Informacije

Kontaktna oseba javnega zavoda je Ivo Štokovič, ivo.stokovic@gledalisce-koper.si, tel. št. 031610099.

Direktorica
Katarina Pegan

V Kopru, 12.7.2024

**TEHNIČNA DOKUMENTACIJA
ZA NAJEM SKLADIŠČNIH IN SERVISNIH PROSTOROV ZA POTREBE
JAVNEGA ZAVODA GLEDALIŠČE KOPER TEATRO CAPODISTRIA**

1. Naročnik

Javni zavod Gledališče Koper Teatro Capodistria, Verdijeva 3, 6000 Koper,
Id. številka za DDV: SI77190840
Matična številka: 1576798000
TRR: SI56 0125 0603 0380 736,
Zakonita zastopnica oz. direktorica: Katarina Pegan

V skladu z Odlokom o ustanovitvi javnega zavoda Gledališče Koper Teatro Capodistria (Uradne objave MOK št. 40/2023) je javni zavod Gledališče Koper Teatro Capodistria, Verdijeva 3, 6000 Koper (v nadaljevanju: javni zavod) ustanovljen za opravljanje dejavnosti s področja gledališke dejavnosti in ustvarjalnosti.

2. Predmet najema

Predmet javnega zbiranja ponudb je najem skladiščnih in servisnih prostorov za potrebe javnega zavoda (npr. shranjevanje rekvizitov, opreme ipd), ki bo najemnik prostorov.

3. Zahteve

- Skladiščni prostor v skupni površini najmanj 200 m². Višina skladiščnega prostora mora biti najmanj 3,8 m. Poleg skladiščnega prostora se lahko v sklopi objekta nahaja tudi servisni prostor v skupni površini največ do 300 m². Višina servisnega prostora je najmanj 2,8 m
- Prostor se lahko nahaja znotraj večje stavbe ali v samostojni stavbi.
- Prostor mora biti lociran največ 30 km od Kopra (t.j. od sedeža javnega zavoda), merjeno po najkrajši poti z avtomobilom. Lokacija mora zagotavljati enostaven dostop ter možnost parkiranja v radiusu 50 metrov;
- Obstajati mora možnost neposrednega dostopa s tovornim vozilom dolžine do 7,6 metra. Zaradi razkladanja oz. nakladanja predmetov morajo biti omogočen vstop v prostor v širini minimum 2,0 metra z višino do 3,5 metra;
- Poslovni prostori morajo imeti uporabno dovoljenje (industrijsko, poslovno, skladiščni objekt)
- Prostor mora biti klimatiziran / ogrevan oziroma morajo imeti možnost vzpostavitve sistema ogrevanja in hlajenja;
- Prostor mora imeti veljavno energetska izkaznico;
- Upravljanje objekta in investicijsko vzdrževanje zagotavlja ponudnik-najemodajalec;
- Za poslovni prostor mora biti zagotovljen neoviran dostop, vstop in uporaba;
- Zagotovljena mora biti uporaba sanitarij,
- Ponudnik dovoljuje namestitev lastne opreme, vključno z morebitnimi manjšimi posegi (npr. stalaže, police);
- Ponudnik zagotavlja požarni red, ki mora biti obešen na vidnem mestu. Prostor mora biti urejen s predpisi iz področja požarne zaščite in morajo imeti ustrezno

- urejen sistem požarne zaščite;
- Obratovalni stroški niso vključeni v najemnino.
 - Stroški zavarovanja objekta vključno z osnovnim požarnim zavarovanjem bremenijo ponudnika .
 - Ponudnik mora biti zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine, ki jo ponuja v najem.

Ponudniki, ki ne bodo izpolnjevali pogojev iz tehnične dokumentacije bodo izločeni iz postopka.

Najemnik si pridržuje pravico sprejeti odločitev, da s ponudniki, ki so oddali pravilno in popolno ponudbo izvede pogajanja o ceni najema in drugih pogojih najema.

4. Obvezne priloge k ponudbi:

- ZK izpisek
- Pravnomočno uporabno dovoljenje
- Energetska izkaznica
- Tloris prostorov
- Izjava in ponudbena cena (obrazec št. 1)
- Podpisana najemna pogodba

Direktorica
Katarina Pegan

V Kopru, 12.7.2024

IZJAVA in PONUDBENA CENA

firma in sedež oz. ime in naslov	
matična številka oz. EMŠO	
id. številka za DDV oz. davčna številka	
zakoniti zastopnik ali pooblaščenec (priložiti pooblastilo zakonitega zastopnika)	

Kot ponudnik najema nepremičnine

ID znak nepremičnine	
ID znak dela nepremičnine	
Katastrski podatki	
Naslov nepremičnine	

Izjavljam, da je v zvezi z nepremičnino, ki jo ponujam v najem, zagotovljeno naslednje:

- je nepremičnina od sedeža javnega zavoda oddaljena do 30 km (merjeno po najkrajši poti z avtomobilom),
- je v radiusu 50 metrov zagotovljena možnost parkiranja,
- je do nepremičnine zagotovljen neoviran dostop, vstop in uporaba,
- je do nepremičnine neposredna možnost dostopa s tovornim vozilom dolžine do 7,6 metra,
- je zaradi razkladanja oz. nakladanja predmetov omogočen vstop v prostor širine min 2,00m z višino do 3,4 m,

- so prostori klimatizirani / ogrevani oziroma morajo imeti možnost vzpostavitve sistema ogrevanja in hlajenja,
- je zagotovljena uporaba sanitarij,
- dovoljena je namestitve lastne opreme, vključno z morebitnimi manjšimi posegi (npr. optika, instalacije, ipd.),
- požarni red, ki je obešen na vidnem mestu,
- prostori so urejeni s predpisi iz področja požarne zaščite in imajo ustrezno urejen sistem požarne zaščite.

Podajam naslednjo ponudbo za najem nepremičnine

Namembnost prostorov	Površina (m2)
Skladiščni prostor	
Servisni Prostor	
Sanitarije	
Skupni prostori	
SKUPNA POVRŠINA ZA NAJEM	

Ponudbena cena

Ponujena cena EUR/m2	Skupna površina za najem (m2)	Končna ponudbena cena (EUR brez DDV) (ponujena cena na EUR/m2 x m2 skupne površine za najem)

(zakoniti zastopnik)

V _____

(firma in sedež / ime in priimek)

(Matična številka / EMŠO)

(Id. šte. za DDV / davčna številka)

(zakoniti zastopnik)

(v nadaljevanju: najemodajalec)

in

GLEDALIŠČE KOPER TEATRO CAPODISTRIA, Verdijeva ulica 3

Matična številka: 1576798000

Id. šte. za DDV: SI77190840

TRR: SI56 0125 0603 0380 736,

ki ga zastopa direktorica Katarina Pegan

(v nadaljevanju: najemnik)

dogovorita in skleneta naslednjo

NAJEMNO POGODBO ZA POSLOVNI PROSTOR

1.

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je bilo na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 11/18 in 79/18) objavljeno javno zbiranje ponudb za najem skladiščnih in servisnih prostorov za potrebe javnega zavoda (npr. shranjevanje rekvizitov, opreme ipd), ki bo najemnik
- da je bil najemodajalec v postopku javnega zbiranja ponudb izbran za najugodnejšega ponudnika s ponudbo z dne ____ in da je bil kot tak izbran za sklenitev najemne pogodbe.

S to pogodbo se pogodbeni stranki dogovorita, da najemodajalec kot lastnik odda v najem najemniku naslednjo nepremičnino z ID znakom :

ki v naravi predstavlja:

- skladiščni prostor v izmeri: _____ m2,
- servisni prostor v izmeri: _____ m2,
- sanitarije v izmeri _____ m2,
- skupni prostori v izmeri _____ m2,

vse v skupni izmeri _____ m2,

na naslovu _____ .

Pogodbeni stranki nadalje ugotavljata, da:

- je za poslovni prostor izdelana Energetska izkaznica št. _____ z dne _____,
- da ima objekt pravnomočno uporabno dovoljenje, ki ga je izdala UE _____ št. _____ z dne _____,
- da je najemodajalec lastnik poslovnega prostora, kar je razvidno iz podatkov ZK.

2.

Načrt prostorov z navedenimi površinami in ZK podatki je kot priloga sestavni del te pogodbe.

3.

Najemodajalec jamči najemniku, da je izključni lastnik nepremičnine, ki je predmet te najemne pogodbe, pri čemer zagotavlja, da do nje nihče od tretjih oseb nima in v času trajanja najemnega razmerja tudi ne bo imel stvarnopravnega ali obligacijskega zahtevka, ki bi lahko omejeval ali izključeval pravice najemnika po tej pogodbi. Prav tako najemodajalec izrecno izjavlja, da poslovni prostori niso oddani v najem drugemu najemniku.

Najemodajalec odgovarja za morebitne stvarne in pravne napake na nepremičnini, ki je predmet najema. Najemodajalec bo nepremičnino investicijsko vzdrževal v stanju, ki najemniku zagotavlja normalno uporabo ves čas trajanja najemnega razmerja.

Najemodajalec je seznanjen, da v primeru, če bi najemnik med trajanjem najema ugotovil, da mu najemodajalec ni posredoval resničnih podatkov, to lahko razlog za predčasno prenehanje najemne pogodbe.

4.

Najemodajalec izjavlja, da lahko najemnik pod enakimi pogoji kot so določeni s to pogodbo, nepremično odda v podnajem.

Najemnik predmeta najema ne sme oddati v podnajem, spremeniti namembnosti ali drugače prepustiti poslovnih prostorov tretji osebi brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

Ravnanje najemnika, ki je v nasprotju s prejšnjim stavkom, je razlog za odstop od najemne pogodbe s strani najemodajalca.

5.

Najemno razmerje je sklenjeno s sklenitvijo najemne pogodbe, obveznost plačila najemnine pa začne teči s prevzemom nepremičnine v posest, kar se izkaže s podpisom primopredajnega zapisnika, ki je sestavni del te pogodbe.

Najemna pogodba je sklenjena za obdobje treh (3) let.

V primeru podaljšanja najemnega razmerja se en (1) mesec pred iztekom te najemne pogodbe sklene ustrezni pisni dodatek k tej pogodbi ali pa se sklene nova najemna pogodba, s katero se dogovorijo novi pogoji najema.

6.

Za najem prostora bo najemnik najemodajalcu plačeval mesečno najemnino v višini _____ EUR/m², kar za skupno površino najema _____ m² znaša _____ EUR.

V skladu z Zakonom o davku na dodano vrednost (Ur. l. RS, št. 13/11-UPB in spremembe ter dopolnitve) je najem poslovnih prostorov oproščen plačila DDV.

Najemodajalec bo najemniku za plačilo najemnine do 5 dne v tekočem mesecu izstavil račun za najemnino tekočega meseca. Račun mu bo poslal v obliki elektronskega računa. Rok za plačilo najemnine je 30 dni in začne teči od dneva prejema računa. Če je zadnji dan plačila dela prost dan, najemnina zapade prvi naslednji delovni dan. V primeru zamude ima najemodajalec pravico do zakonskih zamudnih obresti.

Prav mesečna najemnina po tej pogodbi se bo obračunala v sorazmernem delu glede na datum opravljene primopredaje (podpis prevzemnega zapisnika in popis števecv).

7.

Višina najemnine se letno usklajuje skladno z letnim povišanjem Indeksa cen življenjskih potrebščin (v nadaljevanju »indeks«), ki ga letno objavlja Statistični urad Republike Slovenije.

Usklajevanje se izvede v roku 30 dni po koncu vsakega koledarskega leta v času obdobja najema z učinkom od 1. januarja vsakega takšnega koledarskega leta. Prva uskladitev se izvede v koledarskem letu, ki sledi letu sklenitve te pogodbe, to je 1. januarja 2025. V primeru, da povišanje najemnine za mesec januar še ni zajeto v poravnani najemnini za ta mesec, se razlika poravna pri izplačilu najemnine za mesec februar.

V izogib dvomu se najemnina ne usklajuje kadar je indeks enak ali manjši od vrednosti 0 (tj. ne pride do njenega znižanja).

V primeru prenehanja objave indeksa se ta nadomesti z drugim uradnim indeksom cen življenjskih potrebščin ali primerljivim parametrom, ki ga objavlja pristojen organ, ki ga bo po svoji razumni presoji izbral najemodajalec.

Neuskaditev najemnine v roku iz drugega odstavka te točke 7 te pogodbe se ne šteje za opustitev indeksacije in se lahko uveljavi kadarkoli naknadno.

8.

Najemnik je poleg najemnine dolžan redno plačevati še relativne obratovalne stroške (stroški elektrike, vodarina, odvoz odpadkov, ...) in stroške tekočega vzdrževanja za predmetni poslovni prostor.

Najemnik se obvezuje od dne primopredaje dalje plačati še sorazmeren delež nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) oz. sorazmeren delež vsakokratnega davka na nepremičnine oz. drugega ustreznega davka, ki bi ju nadomestil. Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo račun za plačilo NUSZ s strani pristojnega organa prejel najemodajalec, ki bo nato ustrezen delež NUSZ, izračunan ob upoštevanju bruto površine predmeta najema, prefakturiral najemniku.

9.

Pogodbeni stranki ugotavljata, da si je najemnik poslovne prostore ogledal in da jih kot take prevzema. Najemnik je seznanjen s stanjem nepremičnine.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo najemodajalec najemnika najkasneje v roku 8 dni po podpisu pogodbe pozval k sklenitvi primopredaje. Pozval ga bo na elektronski naslov info@gledalisce-koper.si in ivo.stokovic@gledalisce-koper.si.

V primeru, da najemodajalec ne preda prostorov najemniku po prvem pozivu, mu najemnik lahko določi dodaten rok (največ 30 dni). Če najemodajalec niti v dodatnem roku ne preda nepremičnine, lahko najemnik odstopi od najemne pogodbe.

9.

Stroški investicijskega vzdrževanja bremenijo najemodajalca.

Najemodajalec mora ves čas najema nepremičnino vzdrževati tako, da najemniku omogoča njegovo normalno rabo. Termin in vsebino investicijskega vzdrževanja morata pogodbeni stranki uskladiti vsaj en mesec pred začetkom investicijskega vzdrževanja.

Najemodajalec je dolžan odpraviti napake na katere ga obvesti najemnik, in sicer čimprej glede na naravo napake, vendar najkasneje v 15 dneh oz. v dogovoru z najemnikom.

V kolikor bo iz razlogov, ki niso na strani najemnika, onemogočeno normalna uporaba prostorov, mora najemodajalec zmanjšati najemnino.

10.

Najemnik mora najete prostore uporabljati kot dober gospodar.

Najemnik je upravičen:

- na stroške najemodajalca opraviti nujna popravila, da se prepreči nevarnost za življenje in zdravje uporabnikov ali velika škoda na nepremičnini
- od najemodajalca zahtevati povrnitev škode, ki mu nastane zaradi neizpolnjevanja obveznosti po tej pogodbi ali ustrezno znižanje najemnine.

Najemnik je dolžan pokriti vsako škodo, ki bi nastala na prostorih iz razlogov na njegovi strani ali po krivdi njegovih zaposlenih.

Za morebitno preureditev prostorov mora najemnik pridobiti pisno soglasje najemodajalca. Najemodajalec soglaša, da lahko najemnik v prostorih namesti svojo opremo in izvede dela, potrebna za delovanje opreme.

Najemodajalec se obvezuje, da bo na lastne stroške popravil poškodbe ali napake na najetih prostorih, ki onemogočajo normalno uporabo pod pogojem, da niso nastali iz razlogov na strani najemnika ali pomanjkljivega tekočega vzdrževanja. Najemnik je o takih poškodbah dolžan nemudoma obvestiti najemodajalca.

Najemodajalec se zavezuje, da bo redno vzdrževal, popravil in čistil zunanje površine, ki niso predmet te pogodbe.

Najemodajalec bo na lastne stroške objekt zavaroval s protipožarnim zavarovanjem, proti izlivu vode, proti potresu, proti vlamu in splošni odgovornosti. Najemnik bo na lastne stroške zavaroval svoje premoženje proti požaru, proti izlivu vode iz vodovodnega omrežja, za splošno odgovornost in proti vlamu.

11.

V primeru prenehanja najema, je najemnik dolžan vrniti prostore v enakem stanju, kot jih je prevzel, upoštevajoč normalno rabo. Stranki o predaji prostorov skleneta primopredajni zapisnik.

12.

Pogodba je sklenjena za določen čas treh (3) let z možnostjo podaljšanja in stopi v veljavo z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

Najemodajalec lahko od pogodbe odstopi brez odpovednega roka:

- če najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja najete prostore v nasprotju s to pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutna škoda,
- če najemnik zamuja s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga na to opomni najemodajalec,
- če najemnik zamuja s plačilom stroškov 8 dni od dneva, ko ga na to opomni najemodajalec,
- če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih sam opravlja svojo dejavnost, in zato sam potrebuje prostore.
- če najemnik oddaja najete prostore v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

Najemnik lahko od pogodbe odstopi brez odpovednega roka:

- če je najemodajalec ob sklenitvi najemne pogodbe najemniku v ponudi podal neresnične podatke
- če ga najemodajalec ovira pri opravljanju njegove dejavnosti ali če krši določila te pogodbe, pa kljub opominu najemnika nadaljuje s kršitvami.

13.

Skrbnik te pogodbe je:

- Za najemodajalca: _____
- Za najemnika: IVO ŠTOKOVIČ

Z namene obveščanja po tej pogodbi bosta pogodbeni stranki uporabljali elektronsko pošto z naslovom ivo.stokovic@gledalisce-koper.si in _____@_____.

14.

Nična je 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.

Pogodbeni stranki izjavljata, da v zvezi s sklenitvijo te pogodbe ni podan noben izmed zgoraj navedenih razlogov za ničnost pogodbe.

15.

Za vse medsebojne obveznosti, ki niso urejene s to pogodbo se uporabljajo določila Obligacijskega zakonika, ki urejajo najemna razmerja.

16.

Vse spremembe in dopolnitve k tej pogodbi bosta pogodbeni stranki določili samo v pisni obliki, s sklenitvijo aneksa. Ustne spremembe pogodbe niso mogoče.

17.

Spore, ki bi lahko nastali pri izvajanju določil te pogodbe se pogodbeni stranki zavežeta reševati sporazumno, v kolikor pa to ne bo mogoče, pa bo o sporu odločilo stvarno pristojno sodišče v Kopru..

18.

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Ta pogodba je napisana v štirih (4) enakih izvodih, vsaka pogodbena stranka prejme dva (2) enaka izvoda.

V Kopru, _____

Za najemodajalca

Za najemnika

Direktorica

Katarina Pegan