Zavod za šport in rekreacijo Domžale, Kopališka cesta 4, 1230 Domžale na podlagi Pogodbe o upravljanju št. 4783-64/2017 z dne 22.08.2017, 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, s spremembami, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB

za najem dela stvarnega premoženja: poslovni prostor - gostinski lokal pri Teniški dvorani na naslovu Kopališka cesta 5, 1230 Domžale

I. SPLOŠNO

Upravljavec stvarnega premoženja, ki se oddaja v najem, je Zavod za šport in rekreacijo Domžale, Kopališka cesta 4, 1230 Domžale (v nadaljevanju: najemodajalec).

Stvarno premoženje se nahaja na lokaciji Kopališča cesta 5, 1230 Domžale in sicer je predmet najema trenutno delujoč lokal pod imenom »Krpan pub«. Lokal se nahaja na parc. št. 4606/6 k.o. 1959 Domžale, ID znak parcela 1959 4606/6, ID 4624564. Predmet oddaje je nepremičnina v velikosti 267,20 m2, od teh je 163,90 m2 velikost gostinskega lokala, 87,55 m2 terasa, 15,75 m2 velika pisarna in pravica do souporabe skupnih prostorov v kleti stavbe št. 3756, in sicer moški ter ženski WC in skladišče.

Del stvarnega premoženja, ki se oddaja v najem, začasno ne potrebuje noben uporabnik.

Javno zbiranje ponudb je objavljeno na spletni strani najemodajalca www.sport-domzale.si/ kjer je dostopna tudi predmetna razpisna dokumentacija.

Kontaktna oseba za morebitna vprašanja: Sergeja Gubanc, e-pošta: sergeja.gubanc@zsrd.si, telefonska št.: 040 976 067.

Potencialni najemnik se **mora udeležiti obveznega ogleda predmeta najema**. Zainteresirani gospodarski subjekt[1] se mora predhodno najaviti na ogled na info@sport-domzale.si najkasneje do 18. 11. 2026 do 14. ure.

Ogleda se lahko udeleži zakoniti zastopnik potencialnega ponudnika ali oseba, ki jo ta pisno pooblasti za ogled. Potencialni ponudnik ogled opravi na lastno odgovornost in lastne stroške.

Po ogledu bo izdano potrdilo o ogledu. Potrdilo mora biti priloženo ponudbi.

[1] Gospodarski subjekt je vsaka pravna ali fizična oseba, ki je registrirana za dejavnost, ki se izvaja v prostorih najema.

Ponudba gospodarskega subjekta, ki se ogleda ne bo udeležil bo izločena.

II. PREDMET NAJEMA IN POGOJI NAJEMODAJALCA

II.1. Predmet najema je poslovni prostor, ki se nahaja pri Teniški dvorani Domžale, in sicer:

- 163,90 m2 velikost gostinskega lokala,
- 87,55 m2 velikost terase,
- 15,75 m2 velikost pisarniških prostorov,
- souporaba sanitarij v kletnem prostoru (moški in ženski),
- souporaba skladiščnega prostora, v katerem se nahaja pralni stroj (najemodajalec dopušča možnost souporabe pralnega stroja).

Lokal je delno opremljen, in sicer se v njem se že nahajajo:

- 1x alarmni sistem
- 1x sedežna 4 m x 80 cm brez naslona
- 1x sedežna 6 m x 70 cm z naslonom
- 2x sedežna 2,5 m x 110 cm z naslonom
- 1x sedežna 2,5 m x 70 cm z naslonom
- 1x sedežna 2 m x 90 cm z naslonom
- 1x sedežna 2 m x 90 cm brez naslona
- 10x tabure
- 8x miza klubska masivna
- 1x recepcijski pult
- 1x miza bralni kotiček
- 4x miza visoka oreh
- 16x stol mali (notranji)
- 3x stol barski
- 1x računalnik shuttle v6 za lokal
- 4x garderoba leseni del (obešala za jakne)
- 1x klima sinclair ASH-18BIV
- 1x televizor manta 4K UHD
- 35x stol Artemis črn (terasa)
- 10x miza (terasa)
- 1x omarica JYSK
- 1x šank (korito in pomivalni stroj, podpultni hladilnik, ledomat)
- 1x manjše skladišče (garderoba in wc za zaposlene) v pritličju
- 1x skladišče v kletnih prostorih, kjer se nahaja tudi pralni stroj in je možna souporaba (pralna sredstva zagotovi najemnik sam).

Najemnik mora na lastne stroške zagotoviti ostalo opremo potrebno za izvajanje dejavnosti.

Najemodajalec bo najemniku izročil zadostno število kompletov ključe za dostop v lokal in ostale prostore.

Na območju najema mora najemnik nuditi brezplačen wifi za uporabnike.

Najemnik plačuje stroške vode in elektrike ter ostale obratovalne stroške ter stroške interneta.

II.2. OPREMA PROSTOROV

Po prenehanju najemnega razmerja mora najemnik na lastne stroške odstraniti vso pohištveno in ostalo opremo, ki jo je zagotovil sam in predati prostor v stanju, kot je bil predan v najem.

Prepovedana je oprema, ki je za uporabnike tvegana (npr. oprema na kolescih, platoji, ki spreminjajo obstoječ nivo tal).

Vso opremo, ki jo zagotavlja najemnik, mora predhodno pisno potrditi najemodajalec.

II.3. IZVAJANJE DEJAVNOSTI

Poslovni prostor je najemnik dolžan usposobiti za obratovanje z lastnimi sredstvi najkasneje v roku 5 delovnih dni po primopredaji ključev.

Najemnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v poslovni prostor niti ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj.

Najemnik lahko s predhodnim soglasjem najemodajalca prenovi oz. opremi prostor, ki je predmet najema, ob pooblaščenem nadzoru najemodajalca. Morebitna nova vgrajena oprema ne postane last najemodajalca in jo je najemnik v primeru prenehanja najemne pogodbe dolžan na svoje stroške odstraniti, če se z najemodajalcem ne dogovorita drugače.

Obratovalni čas

Lokal mora delovati med tednom (ponedeljek-petek) med 6:00 in 23:00 uro, sobote, nedelje in ob praznikih pa med 7:00 in 23:00 uro.

Drugačen obratovalni čas je mogoče določiti samo s pisnim soglasjem najemodajalca. Najemnik mora zagotoviti podatke o obratovalnem času skladno z ZGos-1.

Najemnik mora izvajati gostinsko dejavnost upoštevajoč zahteve iz ZGos-1 in področnimi predpisi ter to dokumentacijo.

Ponudba hrane in pijače

Najemnik lahko nudi gostom kakovostno in raznovrstno ponudbo, ki vključuje tudi jedi.

Prepovedana je prodaja tobaka, tobačnih izdelkov in povezanih izdelkov.

Oglaševanje je dovoljeno ob predhodnem pisnem soglasju najemodajalca.

Organizacija dogodkov in sodelovanje z najemodajalcem

Najemnik mora izvesti vsaj dva dogodka letno. Cilj dogodkov je v povezovanju športa, sprostitve, okolja, družabnega življenja, humanitarnosti, kulinarike, umetnosti in ostalih elementov, ki temelji na povezovanju različnih aktivnosti in dejavnosti.

Pričakuje se, da se bo najemnik aktivno vključil vodena doživetja z namenom dviga kakovosti turistične in športne ponudbe občine Domžale. Cilj je ustvariti okolje, ki omogoča dinamično in navdihujoče središče družbenega dogajanja.

II.4. UPRAVLJANJE S PROSTOROM NAJEMA

Najemnik nima pravice oddati poslovnega prostora v podnajem.

Najemnik je dolžan plačevati obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške zavarovanj in druge stroške dogovorjene z najemno pogodbo.

Redno vzdrževanje so med drugimi naslednje storitve:
- pleskanje sten,
- redni servisi in popravila opreme, ki jo je zagotovil najemodajalec (našteto primeroma, a ne izključno: hladilniki, zmrzovalniki, klimatske naprave, popravila vrat, menjava terasnih plošč, ki so posledica nepravilne uporabe,)
  - okna in vrata- vzdrževanje in menjavo mehanskih delov na vratih, oknih in vgrajeni opremi;
  - vzdrževanje talnih oblog;
  - menjavo žarnic, vtičnic, stikal in varovalk;
  - menjavo WC kotlička;
  - vzdrževanje in menjavo vodovodnih pip in mešalnih baterij;
  - vzdrževanje in menjavo vodovodnih in ogrevalnih, oziroma drugih ventilov;
  - vzdrževanje in redno čiščenje zaves tako, da stalno v stanju, kot so bile prevzete,
  - vzdrževanje grelnih naprav;
  - druga podobna opravila.

Za opremo, ki je v garanciji najemnik obvesti najemodajalca o okvari in se z njim dogovori o nadaljnjih ravnanjih.

Prepovedan je vnos kakršnikoli grelnih enot.

Najemnik na lastne stroške zagotavlja čiščenje prostorov najema (terase, gostinskega lokala in za tekoče odnašanje in menjavo vreč v koših za smeti, ki se odlagajo v koše za ločeno zbiranje odpadkov.

Sanitarije se nahajajo v kletnem prostoru in je omogočena souporaba le-teh. Za čiščenje in sanitarni material skrbi najemodajalec. V primeru izvedbe dogodkov, ki se izvajajo izven delovnega časa delovanja Teniške dvorane za čistočo poskrbi najemnik sam.

V času delovanja terase se dnevno čisti stole, mize, tla in steklenih površin tako, da je prostor stalno čist in urejen.

Za odstranitev snega in varno uporabo teras skrbi v celoti na lastne stroške najemnik.

Vsi prostori morajo biti čisti, urejeni, varni za uporabo, zgledni ter vse morebitne zasaditve redno vzdrževane.

Glasba se v prostoru in na terasi lahko vrti na zmerni jakosti, izjema je izvedba dogodka, kar se mora predhodno uskladiti z najemodajalcem.

Najemnik mora skrbeti za varnost uporabnikom terase tako, da odpira senčnike v primeru sončnih dni in jih nemudoma zapira ob vetrovih, neurij, dežju.

Najemnik mora v celoti spoštovati vsakokrat veljavni predpis, ki določa pogoje uporabe športnih površin in objektov v upravljanju Zavoda za šport in rekreacijo Domžale.

III. PRAVILA NAJEMA

Poslovni prostor se oddaja kot celota, po sistemu videno - najeto.

Ponudnik se na ogledu seznani s stanjem na objektu in okolici, kjer se predmet najema nahaja.

IV. VIŠINA IZHODIŠČNE NAJEMNINE IN ČAS TRAJANJA NAJEMA

Najemno razmerje se sklepa za nedoločen čas, z možnostjo prekinitve, kot izhaja iz vzorca pogodbe.

Izhodiščna mesečna najemnina znaša 1.300 EUR/mesec, neto (in brez DDV).

V izhodiščni najemnini niso zajeti obratovalni stroški, stroški rednega vzdrževanja, stroški zavarovanj in drugi stroški obratovanja ter ostali stroški in dajatve, za katere se stranki natančneje dogovorita z najemno pogodbo.

Višina najemnine je fiksna za obdobje enega leta od sklenitve pogodbe, nato se lahko valorizira. Za morebitno zvišanje oziroma znižanje najemnine se uporabi indeks cen življenjskih potrebščin, ki ga objavi Statistični urad Republike Slovenije za leto, ki je preteklo od zadnje valorizacije.

Najemnik je dolžan začeti z opravljanjem dejavnosti v predmetu najema najkasneje v roku 5 delovnih dni od predaje ključev, v primeru opravičljivih razlogov se lahko z najemodajalcem dogovori za podaljšanje roka za zagotovitev posamezne opreme. O predaji ključev se vodi zapisnik, ki ga podpišeta najemnik in najemodajalec.

Če te obveznosti ne izpolni, ima najemodajalec pravico oz. možnost po svoji presoji odstopiti od pogodbe. V vsakem primeru je drugačen začetek opravljanja dejavnosti na predlog najemnika možen le s pisnim soglasjem najemodajalca.

V kolikor z omenjenim datumom najemodajalec najemniku ne bo omogočil začetka izvajanja dejavnosti (če npr. poslovni prostor ne bi imel vseh potrebnih upravnih dovoljenj, se najemnina za poslovni prostor zmanjša na način, kot je določeno v najemni pogodbi.

V. POGOJI ZA SODELOVANJE V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Gospodarski subjekt mora kot pogoj za sodelovanje in izkaz usposobljenosti izkazovati:

a.) da ima na dan roka za oddajo ponudb veljavno registracijo in vsa potrebna dovoljenja za opravljanje poslovne dejavnosti

Dokazilo: izpis iz sodnega ali drugega registra, iz katerega je razvidna registracija ponudnika, sedež in zakoniti zastopnik.

b.) da osebi, ki je članica upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa gospodarskega subjekta ali ki ima pooblastila za njegovo zastopanje ali odločanje ali nadzor v njem ni bila izrečena pravnomočna sodba za katerokoli kaznivo dejanje iz Kazenskega zakonika (Uradni list RS, št. 50/12 – uradno prečiščeno besedilo s spremembami

Dokazilo: izpis iz kazenske evidence, ki ni starejše 4 mesece od roka za oddajo ponudb ali izpolnjeno pooblastilo za pridobitev podatkov iz kazenske evidence

c.) gospodarski subjekt mora imeti 9 dni pred potekom roka za oddajo ponudb poravnane vse obvezne dajatve in druge denarne nedavčne obveznosti v skladu z zakonom, ki ureja finančno upravo oz. vrednost neplačanih zapadlih obveznosti na naveden dan oddaje ponudbe ne sme znašati 50 EUR ali več;

Dokazilo: potrdilo FURS-a o plačanih davkih na dan 9 dni pred potekom roka za oddajo ponudb).

d.) da v 150 dneh pred objavo javnega poziva ni imel blokiranih transakcijskih računov.
Dokazilo: Ustrezno dokazilo (kot npr. potrdila bank, S BON obrazec ipd.), iz katerih bo razvidno izpolnjevanje finančnega pogoja.

e.) v zadnjih treh letih od dneva oddaje ponudbe ni smela biti izdana sodna ali upravna odločba, s katero bi mu bilo prepovedano opravljati dejavnost, ki je predmet javnega zbiranja ponudb;
Dokazilo: Ustrezno dokazilo –potrdilo Ministrstva za pravosodje

f.) gospodarski subjekt ne sme imeti neporavnanih zapadlih obveznosti oziroma tekočih sodnih oz. upravnih sporov z ZŠR Domžale ali Občino Domžale;

Dokazila ni potrebno predložiti, saj evidenco vodi najemodajalec oz. Občina Domžale.

g.) če se je nad gospodarskim subjektom začel postopek zaradi insolventnosti ali prisilnega prenehanja po zakonu, ki ureja postopek zaradi insolventnosti in prisilnega prenehanja, ali postopek likvidacije po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, če njegova sredstva ali poslovanje upravlja upravitelj ali sodišče, ali če so njegove poslovne dejavnosti začasno ustavljene, ali če se je v skladu s predpisi druge države nad njim začel postopek ali pa je nastal položaj z enakimi pravnimi posledicami.

Dokazila ni potrebno predložiti, saj so podatki razvidni iz AJPES.

V kolikor se izkaže, da gospodarski subjekt ne izpolnjuje zahteve glede pogojev za sodelovanje se njegova ponudba izloči.

VI. POGOJI NAJEMA

- najemnina se obračunava mesečno v naprej, najemnik po trenutno veljavni zakonodaji ne plačuje DDV za najem poslovnih prostorov, če pa bo dejavnost obdavčena, DDV ali drug ustrezen davek plača najemnik;
- najemnik mora v celoti spoštovati vsakokrat veljavne interne predpise o uporabi tehniške dvorane;
- najemnik mora zagotoviti obratovanje dejavnosti skladno s pogoji in določbami tega razpisa ter veljavno zakonodajo;
- najemnik je dolžan redno plačevati najemnino, obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške zavarovanj in druge stroške, za katere se stranki dogovorita z najemno pogodbo;
- najemnik mora ves čas trajanja najemne pogodbe izpolnjevati z zakonom določene pogoje za opravljanje gostinske dejavnosti;

- najemnika bremenijo vsi stroški in riziki pridobivanja ustreznih dovoljenj za obratovanje in poslovanje ter vse davčne dajatve;
- najemnik ni upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v poslovni prostor niti ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj;
- najemnik sprejema pogoje tega razpisa ter najemne pogodbe, ki je sestavni del razpisne dokumentacije.
- najemnik mora poslovni prostor uporabljati kot dober gospodar;
- mora plačevati vse obveznosti do najemodajalca in drugih dobaviteljev obratovalnih storitev v dogovorjenih rokih;
- najemnik ne sme uporabljati najetih prostorov za izvajanje druge dejavnosti, kot je opredeljena v pozivu in v vzorcu najemne pogodbe;

VII. NAČIN IN ROK ZA ODDAJO PONUDBE:

Ponudbe z dokazili morajo ponudniki predložiti v zaprti pisemski ovojnici na naslov: Zavod za šport in rekreacijo Domžale, Kopališka cesta 4, 1230 Domžale, obvezno z oznako na ovojnici »PONUDBA ZA NAJEM – GOSTINSKI LOKAL PRI TENIŠKI DVORANI– NE ODPIRAJ«. Na zadnji strani ovojnice mora biti obvezno naveden naziv in naslov ponudnika.

Rok za oddajo ponudb je do vključno 2. 12. 2026 do 10. ure. Upoštevane bodo samo ponudbe, ki bodo predložene na zgoraj navedeni naslov do predpisanega roka (velja prejemna teorija). Prepozno prispele ponudbe ne bodo obravnavane.

VIII. ZAVAROVANJE ZA RESNOST PONUDBE IN VARŠČINA

Vsak gospodarski subjekt, ki odda ponudbo mora kot sestavni del ponudbe priložiti potrdilo o nakazilu varščine za resnost ponudbe v višini 1.000 EUR na račun ZŠR Domžale št. SI56 0110 0600 8356 670. Po sklenitvi najemne pogodbe se ponudnikom, ki niso izbrani varščina v neobrestovanem znesku vrne v roku 8 dni od sklenitve najemne pogodbe. Ponudniku, ki bo sklenil najemno pogodbo, se vplačana varščina ne vrne in se od dneva podpisa pogodbe šteje za plačilo varščine po najemni pogodbi.

IX. POSTOPEK JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Ponudbe, prispele po razpisnem roku (nepravočasna ponudba) ali pravočasne, vendar nepopolne ponudbe bodo izločene, ter se jih ne bo obravnavalo. Najemodajalec si pridržuje pravico (ni pa k temu obvezan, zato se na gospodarske subjekte apelira, da oddajo popolno in celovito ponudbo) da ponudniku, ki je oddal ponudbo s pomanjkljivo dokumentacijo dopusti dopolnitev ponudbe z dokazili.

Ponudba in vsi dokumenti v zvezi s ponudbo morajo biti v slovenskem jeziku.

Javno odpiranje ponudb bo izvedla Komisija za vodenje postopka oddaje poslovnega prostora na Kopališču Domžale v najem (v nadaljevanju: Komisija), ki je sestavljena iz 2 predstavnikov zavoda in 1 predstavnika ustanoviteljice zavoda.

Če Komisija med ponudniki, ki so pravočasno oddali popolno vlogo, prejme več najugodnejših ponudb, ki so prejeli enako št. točk po merilu lahko:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe (samo višina najemnine) ali
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja z namenom zvišanja najemnine ali
- opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicna merila določi merila, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

Če bosta dva ali več ponudnikov tudi po tem enaki, bo izbran ponudnik z žrebom. Na žreb bodo povabljeni vsi ponudniki z enako ponudbeno ceno. V zaprti kuverti se bodo nahajali nazivi ponudnikov z enako ceno. Izbran bo ponudnik, ki bo prvi izžreban in tako dalje po vrstnem redu.

V skladu z 51. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezano osebo štejejo: fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne; fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja; pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Organizator razpisa lahko brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi začeti postopek razpisa do dneva sklenitve najemne pogodbe. V tem primeru se v roku 8 dni od sprejetja take odločitve vrne vsem ponudnikom vplačano varščino v neobrestovanem znesku. Organizator razpisa lahko po lastni presoji sklene, da bo zbiranje ponudb ponovil, lahko tudi s spremenjenimi pogoji.

Komisija opravi strokovni pregled popolnih vlog, jih oceni na podlagi ocen in meril, ki so bila navedena v javnem razpisu ter pripravi Poročilo o izvedbi javnega razpisa, ki vsebuje tudi analizo ponudb ter predlog za izbiro najugodnejšega ponudnika. Na podlagi predloga komisije predstojnik zavoda oz. oseba, ki je za to pooblaščena, sprejme odločitev o izbiri najugodnejšega ponudnika.

O izbiri najugodnejšega ponudnika bodo ponudniki obveščeni po elektronski pošti (obvestilo o izbiri).

Z najugodnejšim ponudnikom se sklene najemna pogodba najkasneje v 15 (petnajstih) dneh po izdaji obvestila o izbiri. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe v tem roku, organizator razpisa zadrži zavarovanje za resnost ponudbe. V tem primeru se lahko ponudi najem poslovnega prostora oz. sklenitev najemne pogodbe naslednjemu najugodnejšemu ponudniku.

Izročitev oz. prevzem poslovnih prostorov se opravi po podpisu najemne pogodbe na podlagi primopredajnega zapisnika. Ugotovljene nebistvene pomanjkljivosti ne zadržijo predaje in izročitve poslovnih prostorov.

Javno odpiranje ponudb bo potekalo dne 2. 12. 2026 ob 12. uri v prostorih ZŠR Domžale, Kopališka cesta 4, Domžale. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati s pooblastilom ponudnika. O javnem odpiranju ponudb bo izdano Poročilo o prejetih ponudbah, v katerem bodo navedeni podatki o ponudnikih, ki so oddali ponudbo in čas prejema.

O vsebinskem predlogu ponudb s strani komisije izdelan Zapisnik o javnem zbiranju ponudb.

X. MERILA ZA IZBOR NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Izbran bo ponudnik, ki bo po merilu za izbor prejel najvišje število točk.

a) ponujena višina najemnine (max. 80 točk)

Višina najemnine se oceni z največ 80 točkami, pri čemer dobi največ točk ponudnik z najvišjo ponujeno najemnino, ostali ponudniki dobijo sorazmerno manjše število točk. Ponujena najemnina ne sme biti nižja od izklicne.

Formula za izračun: Točke = 80 □ $\frac{Ni}{Nmax}$

Kjer je:
- *Ni* = ponujena najemnina
- *Nmax* = najvišja ponujena najemnina

b) izvedba dogodkov

Poleg višine najemnine je merilo za izbor tudi program. Iz naslova merila program se lahko prejme največ 20 točk.

Ponudnik mora v ponudbi predložiti program – vizijo poslovanja za obdobje 12 mesecev in vanj vključiti izvedbo vsaj 2 dogodkov.

2. izvedba dogodkov

Minimalno število dogodkov, ki je morajo izvesti v obdobju 12 mesecev sta 2 dogodka.

Komisija bo pri dodelitvi točk ocenjevala:
- vsebino dogodka,
- čas umestitve dogodka in kako le-to krepi športno- turistično-gostinsko ponudbo v občini glede na posamezno obdobje,
- vsebina dogodkov, ki spodbujajo doživetja izven delovanja letnega teniškega igrišča,
- vpliv in vključitev krajanov v dogodek,
- povezanost in krepitev uporabe ter spodbujanje okoliške obstoječe infrastrukture,
- vpetost lokalnih društev, zavodov, iniciativ, krajanov, različnih skupin v izvedbo dogodka
- sporočilnost dogodka,
- krepitev zelene osi (igrišča, pešpoti, športna infrastruktura),
- krepitev kulturne, gostinske, turistične, ponudbe, okoljske osveščenosti, medgeneracijsko povezovanje, karitativna namembnost in podobno.

Vsak naveden dogodek se bo točkoval glede na predhodno navedene kriterije.

Izračun točk po podmerilu izvedba dogodkov:

Število točk= ocenjevana ponudba/ ponudba, ki je prejela najvišje št. točk x 20

XI. DODATNE INFORMACIJE IN RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Za pisna pojasnila se posreduje elektronsko sporočilo na e-poštni naslov info@sport-domzale.si, najkasneje do 24. 11. 2026. Na ustno podana vprašanja najemodajalec ne bo odgovarjal.

Številka dokumenta: 478-0015/2026-4
Datum: 11. 11. 2026

Zavod za šport in rekreacijo Domžale
direktorica
Sara Flis, mag. medn. in dipl. štud.

ZAVOD ZA ŠPORT IN REKREACIJO DOMŽALE

Priloga 1

PONUDBA

Naziv ponudnika: .....

Naslov oz. sedež: .....

Davčna številka: .....

Zakoniti zastopnik ponudnika: .....

Na osnovi javnega razpisa za najem gostinskega lokala pri Teniški dvorani na naslovu Kopališka cesta 5, 1230 Domžale. objavljenega na spletni strani ZŠR Domžale ponujam najem poslovnega prostora:

za mesečno najemnino v višini ..... EUR, neto (in brez DDV);

vse v skladu s pogoji in določbami zg. navedenega javnega razpisa in predlaganim tekstom najemne pogodbe, kot sestavnim delom razpisne dokumentacije.

Rok veljavnosti te ponudbe oz. rok vezanosti na to ponudbo: do 30. 3. 2027.

Z oddajo te ponudbe izjavljamo, da se strinjamo in sprejemamo vse zahteve in pogojev ter pogodbene obveznosti.

Kraj in datum:

.....

Žig in podpis pooblaščene osebe:

.....

Priloga 2

PODATKI O PONUDNIKU

Naziv ponudnika: .....

.....

Naslov oz. sedež: .....

Zakoniti zastopnik ponudnika in funkcija: .....

Pooblaščena oseba za podpis ponudbe in funkcija: .....

Matična številka: .....

Davčna številka: .....

Številka transakcijskega računa: .....

Naziv banke ponudnika: .....

Kontaktna oseba:

Ime in priimek: .....

Telefon: .....

Elektronski naslov: .....

Pooblaščena oseba za podpis pogodbe: .....

Kraj in datum:

.....

Žig in podpis pooblaščene osebe:

.....

Priloga 3

Naziv ponudnika: .....

na osnovi javnega zbiranja ponudb za najem gostinskega lokala pri Teniški dvorani na naslovu Kopališka cesta 5, 1230 Domžale.

IZJAVLJAMO

1. da imamo na dan oddaje ponudbe izpolnjene obvezne dajatve in druge denarne nedavčne obveznosti v skladu z zakonom, ki ureja finančno upravo oz. vrednost neplačanih zapadlih obveznosti na dan oddaje ponudbe ne znaša 50 EUR ali več;
2. da naši organizaciji v zadnjih treh letih ni bila izdana sodna ali upravna odločba, s katero bi ji bilo prepovedano opravljati dejavnost, ki je predmet javnega zbiranja ponudb;
3. nismo v postopku prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije;
4. da nimamo neporavnanih zapadlih obveznosti oziroma tekočih sodnih oz. upravnih sporov z ZŠR Domžale ali Občino Domžale;
5. da v celoti sprejemamo pogoje in ostale določbe tega razpisa ter najemne pogodbe, ki je sestavni del razpisne dokumentacije;
6. da nismo povezana oseba v skladu z določilom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Najemodajalcu (ZŠR Domžale) dovoljujemo in ga pooblaščamo, da naše navedbe kadarkoli preveri v uradnih evidencah državnih organov, organov lokalnih skupnosti in drugih nosilcev javnih pooblastil. Na najemodajalčev poziv bomo v določenem roku predložili posebno pooblastilo za pridobitev potrdila iz uradnih in sodnih evidenc.

Ta izjava je sestavni del ponudbe, s katero se prijavljamo na Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora na Kopališču Domžale v najem, objavljenega na spletni strani ZŠR Domžale.

Kot ustrezna se šteje izjava, ki je datirana z datumom po javni objavi tega razpisa.

Kraj in datum: Žig in podpis pooblaščene osebe:

....

Priloga 4

Naziv ponudnika: .....

Prilagamo **Potrdilo o nakazilu varščine**

Prosimo, da nam **znesek vplačane varščine v primeru neuspele ponudbe vrnete** na

bančni račun št.: .....,

odprt pri banki: .....

Kraj in datum: .....

Žig in podpis pooblaščene osebe: .....

Priloga:

- Potrdilo o nakazilu varščine

Priloga 5

POTRDILO O UDELEŽBI NA OGLEDU

V zvezi z javnim zbiranjem ponudb za oddajo poslovnega prostora pri Teniški dvorani v Domžalah v najem potrjujem, da se je

zakoniti zastopnik ..... *(ime in priimek)*
oz. oseba po njegovem pooblastilu ..... *(ime in priimek)*

gospodarskega/poslovnega subjekta .....

dne ..... ob ..... uri

udeležil/-a ogleda objekta, ki je predmet javnega zbiranja ponudb.

Ime in priimek podpisnika *(osebe, ki je vodila ogled)*:
.....

Podpis:
.....

Domžale, dne .....

Priloga 6

Pogodba mora biti izpolnjena s podatki iz ponudbe ter podpisana s strani pooblaščene osebe za podpis pogodbe.

ZAVOD ZA ŠPORT IN REKREACIJO DOMŽALE, Kopališka cesta 4, 1230 DOMŽALE, matična številka: 1722808, ID za DDV: SI72188286, ki ga zastopa direktorica Sara Flis

(v nadaljnjem besedilu najemodajalec)

in

.....
....., matična številka:
....., ID za DDV: ....., ki ga zastopa
.....

(v nadaljnjem besedilu najemnik)

sklepata

NAJEMNO POGODBO
številka: .....

1. člen
(uvodne določbe)

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je Občina Domžale lastnica nepremičnine na parc. št. 4606/6 k.o. 1959 Domžale, ID znak parcela 1959 4606/6, ID 4624564, na kateri se nahaja objekt, ki je predmet najema;
- da je Občina Domžale predmetno nepremičnino prenesla v upravljanje najemodajalcu;
- da se je najemodajalec odločil, da poslovni prostor odda v najem najugodnejšemu ponudniku,
- da je bil za oddajo predmetnega poslovnega prostora v najem izpeljan postopek javnega zbiranja ponudb;
- da je bil najemnik v zgoraj navedenem postopku izbran kot najugodnejši ponudnik;
- da je ponudnik dne plačal varščino v višini 1.000 EUR, ki se zadrži do prekinitve najemnega razmerja;
- da je odločitev o izbiri najemnika pravnomočna,
- da se pri izvajanju pogodbe upoštevajo vsa določila dokumentacije postopka javnega zbiranja ponudb in ponudbena dokumentacija najemnika, ki se v celoti uporabljata, razen v delih, ki bi bili s to pogodbo drugače določeni.

2. člen
(predmet najema)

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da najemodajalec s to pogodbo odda v najem najemniku, ta pa vzame v najem poslovni prostor na lokaciji Kopališča cesta 5, 1230 Domžale in sicer je predmet

najema trenutno delujoč lokal pod imenom »Krpan pub«. Predmet oddaje je nepremičnina v velikosti 267,20 m2 od teh je 163,90 m2 velikost gostinskega lokala, 87,55 m2 terasa, 15,75 m2 velika pisarna. Lokal se nahaja na parc. št. 4606/6 k.o. 1959 Domžale, ID znak parcela 1959 4606/6, ID 4624564.

Najemnik s podpisom te pogodbe potrjuje, da se poslovni prostor, kakor je opredeljen v prvem odstavku tega člena, prevzema kot celota po načelu videno – najeto in je seznanjen z opremo, ki jo nudi najemodajalec in opremo, ki jo mora zagotoviti sam.

Dejavnost bo najemnik izvajal v svojem imenu in za svoj račun.

3. člen
(prevzem poslovnega prostora in začetek opravljanja dejavnosti)

Pogodbeni stranki sta soglasni, da bo poslovni prostor, katerega najem ureja ta pogodba, prevzet na podlagi prevzemnega (primopredajnega) zapisnika, in sicer pred začetkom opravljanja dejavnosti v poslovnem prostoru, ki je predmet najema s predajo ključev.

Najemnik je dolžan začeti z opravljanjem dejavnosti najkasneje v roku 5 delovnih od podpisa primopredajnega zapisnika in predaje ključev. V vsakem primeru je drugačen začetek opravljanja dejavnosti na predlog najemnika možen le s pisnim soglasjem najemodajalca. V kolikor najemnik zamuja s pričetkom izvajanja dejavnosti se za vsak dan zamude obračuna pogodbena kazen v višini 400,00 EUR za vsak dan zamude. Najemodajalec bo izstavil račun za obračun kazni, ki se poravna v roku 30 dni od izdaje.

Če te obveznosti ne izpolni, ima najemodajalec pravico oz. možnost po svoji presoji in brez odškodninske ali drugačne odgovornosti odstopiti od pogodbe.

Najemnino, stroške in ostale dajatve je najemnik dolžan plačevati od datuma podpisa prevzemnega (primopredajnega) zapisnika dalje.

V kolikor najemnik ne bo mogel začeti z opravljanjem dejavnosti zaradi razlogov na strani najemodajalca se pogodbeni stranki dogovorita, da se mesečna najemnina za vsak zamujeni teden, ko najemnik ne bo mogel pričeti z opravljanjem dejavnosti, zniža za 30% (torej se za 1 teden zamika zniža najemnina za prvi mesec, za 2 tedna se zniža najemnina za prva dva meseca,...). Ne glede na datum začetka dejanskega opravljanja dejavnosti se najemnina po tem odstavku ne more znižati za več kot 6 mesecev.

4. člen
(višina najemnine)

Mesečna najemnina za poslovni prostor znaša ..... EUR neto (z besedo: ..... EUR).

Najemnik je dolžan plačati najemnino iz prvega odstavka tega člena v roku 8 (osem) dni od izstavitve računa oz. najkasneje do 20. v mesecu za tekoči mesec na račun ZŠR Domžale, št. SI56 0110 0600 8356 670. Obveznost je poravnana, ko plačilo prispe na račun najemodajalca. V primeru zamude plačila je najemnik dolžan plačati zakonite zamudne obresti in stroške opominjanja.

V skladu z Zakonom o davku na dodano vrednost se za najem poslovnih prostorov ne obračunava DDV. V kolikor bi bila (bo) dejavnost obdavčena, davek plača najemnik.

Višina najemnine se revalorizira vsako leto, najkasneje do konca meseca marca in za leto v naprej. Revalorizacija se opravi na podlagi indeksa cen življenjskih potrebščin v predhodnem letu, kot je izračunan s strani SURS.

Pogodbeni stranki se strinjata, da predstavlja dogovorjena višina najemnine zgolj najemnino, brez obratovalnih stroškov, stroškov tekočega vzdrževanja in vseh ostalih stroškov vezanih na predmet najema.

5. člen
(obratovalni stroški)

Pogodbeni stranki se dogovorita, da najemnik nosi vse obratovalne stroške za poslovni prostor iz te pogodbe, kot so stroški za vodo, elektriko, odvoz smeti , stroški upravljanja, in drugih komunalnih odpadkov, kanalščino in druge komunalne storitve, stroške zavarovanja in ostale neposredne stroške ter eventualne skupne stroške in dajatve v zvezi z uporabo oz. obratovanjem poslovnega prostora.

Najemnik je poleg najemnine dolžan redno plačevati obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja.
V primeru zamude plačila zgoraj navedenih stroškov je najemnik dolžan plačati zakonite zamudne obresti od dneva zapadlosti posameznega računa vse do plačila.

6. člen
(vzdrževanje)

Najemnik se zaveže, da bo na svoje stroške tekoče vzdrževal najeti poslovni prostor in izvajal popravila in redna vzdrževalna dela, ki so posledica normalne rabe prostora.

Najemnik je dolžan na svoje stroške popraviti škodo na objektu ali na posameznem delu prostora, ki jo je povzročil sam (ali njegovi gostje). O škodi mora najemodajalca obvestiti nemudoma, najkasneje v roku 24 ur od nastanka.

Najemnik je dolžan opraviti nujna popravila v poslovnem prostoru, če je popravilo neodložljivo, da se zavaruje poslovni prostor in oprema v njem pred večjo škodo.

Najemnik je dolžan najemodajalca obveščati o napakah v poslovnem prostoru, za odpravo katerih odgovarja najemodajalec.

Najemnik ne sme spreminjati poslovnega prostora ter vgrajene opreme in naprav v njem, brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

Prav tako najemnik ne sme izvesti investicij ali adaptacij na poslovnem prostoru brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

Najemnik je dolžan poslovni prostor delno tudi sam na lastne stroške opremiti z opremo, ki je ob sklepanju najemne pogodbe ni zagotovil najemodajalec in je določena v razpisni dokumentaciji. Pogodbeni stranki se izrecno dogovorita, da se oprema, ki jo zagotovi najemnik, namesti v poslovni prostor samo po predhodnem soglasju najemodajalca (npr. dogovor o obliki in barvi miz, stolov,...).

Najemnik z vlaganji ne pridobi nikakršne lastninske ali druge stvarne oziroma odškodninske pravice na poslovnem prostoru ali skupnih delih objekta.

Najemodajalec ima pravico enkrat na 3 mesece po predhodni najavi pregledati pogodbene poslovne prostore, ali se ti uporabljajo v skladu z najemno pogodbo in (ali) izpolnjujejo vse zakonske pogoje za opravljanje pogodbeno dogovorjene dejavnosti.

Obseg čiščenja in vzdrževanja je natančneje določen v povabilni dokumentaciji in ponudbi izvajalca, ki sta sestavni del te pogodbe. V kolikor najemnik prostorov ne čisti redno in kakovostno (o čemer bo vsaj 3X pisno opozorjen) ima najemodajalec pravico odstopiti od pogodbe v odpovednem roku, ki ni krajši od 14 dni) in zadržati varščino.

7. člen
(opravljanje dejavnosti)

Najemnik se zavezuje in ima pravico poslovni prostor uporabljati le za opravljanje gostinske dejavnosti in izvedbo dogodkov, ki jih predhodno potrdi najemodajalec.

Najemnik se obvezuje, da bo storitve opravljal kvalitetno, v skladu z veljavno zakonodajo in normativi gostinstva ter skladno z lastnim programom/vizijo.

Minimalni redni obratovalni čas za izvajanje gostinske dejavnosti, ki ga mora zagotoviti najemnik, je v času (dneh in urah) obratovanja teniškega igrišča. Drugačen obratovalni čas je mogoče določiti samo s pisnim soglasjem najemodajalca.

Sestavni del najemnega razmerja je obveznost najemnika, da skrbi za čistost in urejenost okolice objekta, ki je predmet najema.

8. člen

(organizacija prireditev)

Najemnik se zavezuje v predmetu najema na leto organizirati dogodke in dejavnosti, kot izhaja iz programa/vizije poslovanja.

Najemnik je dolžan 1x letno (do konca januarja) predložiti najemodajalcu poročilo o izvedenih prireditvah v preteklem letu in plan za prihodnje leto.

Najemnik je dolžan pri opravljanju dejavnosti in organizaciji prireditev oz. dogodkov upoštevati splošne usmeritve najemodajalca ter področno zakonodajo in predpise. Najemnik je dolžan pri organizaciji prireditev oz. dogodkov sodelovati z najemodajalcem, ter upoštevati njegove pripombe in navodila. Najemnik odgovarja za škodo, ki bi nastala tretjim osebam pri udeleževanju dogodkov (škoda, ki bi nastala zaradi nereda, gibanja, množic,...), katerih organizator bo najemnik. Iz tega naslova je vsakršna odgovornost najemodajalca izključena.

Najemodajalec bo lahko na območju najema organiziral prireditve tudi v lastni režiji oz. v režiji Občine Domžale. Najemnik je dolžan v tem času nuditi gostinske storitve v skladu z usmeritvami najemodajalca oz. Občine Domžale, pri čemer cene gostinskih storitev v tem času ne smejo presegati njegovih rednih cen. Najemnik se brezpogojno zaveže v času prireditev v celoti spoštovati režim uporabe teniškega igrišča in dvorane, ki ga določi najemodajalec oz. Občina Domžale, kar za najemnika lahko pomeni tudi omejeno souporabo zunanjih površin.

Prav tako se najemnik izrecno zavezuje, da bo sledil viziji najemodajalca ter Občine Domžale pri vzpostavitvi dinamičnega in navdihujočega središča družbenega dogajanja, pri čemer se bo aktivno vključil v morebitno (so)organizacijo dogodkov z namenom dviga kakovosti turistične ponudbe občine Domžale.

V kolikor najemnik ne bo izvedel predvidenih dogodkov se za vsak neizvršen dogodek lahko izreče pogodbena kazen v višini 800,00 EUR. Ravnotako ima najemodajalec pravico izreči pogodbeno kazen v kolikor ponudba hrane in pijače ter izgleda ne sledi viziji poslovanja in sicer 400,00 EUR za vsako ugotovljeno kršitev. Naročnik bo najemniku izdal zahtevek, ki se mora poravnati v roku 30 dni od izdaje.

9. člen
(spoštovanje internih pravil)

Najemnik se zavezuje v celoti spoštovati vsakokrat veljavne predpise v zvezi z uporabo teniškega igrišča, ki ga samostojno določi najemodajalec.

10. člen
(pridobitev soglasij, dovoljenj)

Najemnik odgovarja za pridobitev vseh soglasij, dovoljenj in ostalih potrebnih dokumentov, ki so potrebni za izvajanje pogodbeno dogovorjene dejavnosti v poslovnem prostoru.

Najemnik je dolžan sam in na lastne stroške pridobiti vsa predpisana dovoljenja, ki so po veljavni zakonodaji potrebna za opravljanje dejavnosti v poslovnem prostoru in jih najemodajalec lahko kadarkoli zahteva na vpogled.

11. člen
(nastanek škode)

Najemnik se zavezuje, da bo poslovni prostor uporabljal kot dober gospodar in ga ne bo poškodoval. V primeru, da je najemnik poslovni prostor poškodoval in škode v roku, ki ga določi najemodajalec, ni odpravil, jo oceni najemodajalec na stroške najemnika. Najemnik je dolžan plačati škodo v roku 8 (osem) dni po prejemu obvestila o višini škode s strani najemodajalca. V primeru nesoglasja o obsegu škode, bo le-to ocenil sodni cenilec, ki ga naroči najemodajalec na stroške najemnika. V primeru zamude s plačilom je dolžan najemnik plačati tudi zakonite zamudne obresti.

Najemodajalec ne odgovarja za kakršno koli škodo in/ali odtujitev stvari, ki so last najemnika in drugih stvari, ki jih najemnik uporablja oz. hrani v najetem poslovnem prostoru.

12. člen
(varščina)

Šteje se, da je najemnik že plačal varščino za najem poslovnega prostora v višini 1.000 EUR (z besedo: tisoč eurov 00/100 EUR) kot garancijo, da bo pogodbeni poslovni prostor uporabljal kot dober gospodar in ga ne bo poškodoval ter bo redno plačeval dogovorjene stroške in najemnino.

V primeru nastanka škode ali razveze pogodbe zaradi krivde najemnika, se škoda poravna najprej iz zneska varščine. Če pride do poplačila škode iz varščine v času trajanja te pogodbe, je najemnik dolžan ponovno vplačati znesek varščine do skupnega zneska, določenega v prvem odstavku tega člena.

Po prenehanju pogodbenega razmerja se varščina v neobrestovanem znesku najemniku vrne, če je ta spoštoval pogodbena določila in poslovne prostore vrnil v stanju, kot jih je prejel. V primeru, da je najemnik pogodbene poslovne prostore poškodoval in škode ni odpravil, jo oceni najemodajalec na stroške najemnika ter znesek poravna iz zneska varščine. V primeru nesoglasja o obsegu škode, bo le-to ocenil sodni cenilec oz. izvedenec, ki ga naroči najemodajalec na stroške najemnika.

Če je povzročena škoda večja od zneska varščine, je preostali del najemnik dolžan poravnati v roku 8 (osem) dni od prejema obvestila o višini škode s strani najemodajalca, oziroma v istem roku po prejemu cenitvenega poročila sodnega cenilca, v nasprotnem primeru je dolžan plačati še zakonsko določene zamudne obresti.

13. člen
(zavarovanje, poškodba ali uničenje poslovnega prostora)

Najemodajalec krije stroške zavarovanja svojega objekta za običajne rizike, najemnik pa krije stroške zavarovanja svoje opreme in dejavnosti.

V primeru poškodbe oz. uničenja objekta ali pogodbenih poslovnih prostorov, najemodajalec ne krije najemniku nikakršne poslovne škode ali izgube dohodka.

V primeru nastanka škodnega dogodka se najemnik zavezuje o tem nemudoma obvestiti najemodajalca. V primeru nastanka škode po krivdi najemnika, najemnik odškodninsko odgovarja.

Najemnik mora imeti ves čas veljavnosti te pogodbe sklenjeno zavarovanje odgovornosti za škodo ki vključuje odgovornost za škodo, ki bi nastala najemodajalcu ali tretji osebi v zvezi z opravljanjem njegove dejavnosti, in mora kriti škodo zaradi malomarnosti, napake ali opustitve dolžnosti najemnika in pri njem zaposlenih, pri čemer višina letne zavarovalne vsote ne sme biti nižja od 50.000 eurov.

14. člen
(oddaja poslovnega prostora v podnajem)

Prepovedana je oddaja v podnajem.

15. člen
(trajanje najemnega razmerja)

Pogodba se sklepa za nedoločen čas.

16. člen
(prenehanje pogodbe)

Ta pogodba lahko preneha:

a. na podlagi sporazuma strank;
b. na podlagi odpovedi najemodajalca oz. najemnika;
c. z odstopom najemodajalca.

17. člen
(sporazumno prenehanje pogodbe)

Najemna pogodba preneha sporazumno na osnovi pisnega sporazuma obeh pogodbenih strank. V primeru sporazumnega prenehanja te pogodbe je najemnik dolžan najeti poslovni prostor, prost oseb in stvari, izročiti v posest najemodajalcu v roku, ki ga pogodbeni stranki sporazumno določita.

V kolikor poslovni prostor, ki je predmet najema, preneha obstajati, se spremenijo prostorski akti na tem območju ali pa se v njem pogodbena dejavnost ne sme opravljati, se pogodbeni stranki dogovorita, da ta pogodba preneha veljati z dnem, ki ga bosta pogodbeni stranki sporazumno dogovorili, upoštevajoč okoliščine konkretnega primera.

18. člen
(odpoved pogodbe s strani najemodajalca ali najemnika)

Najemodajalec in najemnik lahko kadarkoli in brez razloga pisno odpovesta to najemno pogodbo s 6 (šest) mesečnim odpovednim rokom.

Najemodajalec oz. najemnik posreduje odpoved po pošti s priporočeno pošiljko.

Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi, v kolikor vročitev ni bila sprejeta pa v roku 15 dni odkar je najemodajalec posredoval obvestilo priporočeno s povratnico.

V primeru odpovedi je najemnik dolžan izročiti najeti poslovni prostor, očiščen ter prost oseb in stvari, v posest najemodajalcu z iztekom odpovednega roka.

19. člen
(odstop najemodajalca od pogodbe)

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe oz. jo odpove z odpovednim rokom 30 (trideset) dni in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na določbe o trajanju najema:

- če najemnik ne prevzame poslovnega prostora v roku, določenem s to pogodbo;
- če najemnik ne prične z opravljanjem s to pogodbo določene dejavnosti v pogodbeno določenem roku;
- če najemnik zamudi s plačilom najemnine 2 (dva) meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to pisno opomnil;
- če najemnik ne plačuje stroškov rednega vzdrževanja, obratovalnih stroškov ter ostalih stroškov in dajatev, ki se plačujejo poleg najemnine za najet poslovni prostor;
- če najemnik ne obratuje v minimalnem obratovalnem času, določenem s to pogodbo;
- če da najemnik poslovni prostor v podnajem ali drugačno uporabo tretjim;
- če najemnik brez predhodnega soglasja v poslovnem prostoru prične opravljati drugo dejavnost, kot je dogovorjena s to pogodbo;
- če je zoper najemnika začet postopek insolventnosti, stečaja ali likvidacije, če je prenehal obstajati ali bil izbrisan iz registra;
- če se spremeni lastništvo pravne osebe najemnika za 50% ali več, pri čemer ne velja za statusno preoblikovanje po pravilih ZGD-1;
- če najemnik ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti, za katere lahko uporablja poslovni prostor na podlagi te pogodbe ali nima zakonsko predpisanih dovoljenj in soglasij za opravljanje dejavnosti;
- če najemnik ne ravna s pogodbenim poslovnim prostorom kot dober gospodar ali ga poškoduje,
- če najemnik prične z investicijskimi ali podobnimi deli, za katera ne dobi soglasja najemodajalca;
- če najemnik izvaja nedovoljene posege na poslovnem prostoru;
- če je prišlo do spremembe namembnosti stavbe, v kateri je poslovni prostor;

- če nima sklenjenega veljavnega zavarovanja odgovornosti;
- če cene presegajo 20% vrednosti tržnih cen za primerljivo ponudbo in uporabniki iz razloga netržnih cen ne uživajo ponudbe;
- če najemnik kako drugače krši določila te pogodbe ali zaveze iz ponudbe
- če ne izvaja dejavnosti skladno s sprejeto vizijo poslovanja.

Najemodajalec je dolžan najemnika v primeru kršenja najemne pogodbe iz prejšnjega odstavka pisno opomniti. Opomin mora vsebovati kršitev in način odprave odpovednega razloga ter primeren rok za odpravo odpovednega razloga, ki ne sme biti krajši od 15 (petnajst) dni. V kolikor najemnik svojih obveznosti v dogovorjenem roku ne izpolni, ima najemodajalec pravico odpovedati najemno pogodbo, katero odpove z vročitvijo odpovedi najemniku, in sočasno zahteva izpraznitev predmeta najema.

V primeru odpovedi pogodbe, se je najemnik dolžan izseliti iz poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe izročiti najemodajalcu najkasneje 1. (prvi) dan poteka odpovednega roka.

20. člen
(vračilo poslovnega prostora najemodajalcu)

Po prenehanju najemne pogodbe mora najemnik izročiti najemodajalcu poslovni prostor, izpraznjen lastnih stvari in oseb, pobeljen in očiščen. V nasprotnem primeru najemodajalec to opravi na račun najemnika. Najemnik je poslovni prostor dolžan vrniti v stanju, kot ga je prejel, upoštevajoč adaptacijo in normalno rabo poslovnega prostora. Ob vrnitvi poslovnega prostora se sestavi poseben zapisnik, s katerim se ugotovi dejansko stanje vrnjenega poslovnega prostora v lasti najemodajalca.

Najemnik pred vrnitvijo lahko odstrani lastno nevzidano in nevgrajeno opremo, ki se lahko brez škode in stroškov za najemodajalca loči od poslovnega prostora. Ne sme pa odvzeti druge vzidane in vgrajene opreme ter lastnih investicijskih (rekonstrukcijskih oz. obnovitvenih) vlaganj v poslovni prostor. Pri tem ne sme posegati v substanco poslovnega prostora ali opravljati posegov, ki bi poslovni prostor kakorkoli poslabšali, ga poškodovali, uničili in podobno. V primeru takega poslabšanja, poškodovanja ali uničenja poslovnega prostora s strani najemnika, najemnik odgovarja za vso povzročeno škodo in/ali stroške, ki jo oziroma jih utripi najemodajalec v zvezi s sanacijo in obnovo poslovnega prostora in tudi za morebitne stroške oziroma izgubo na dobičku za najemodajalca zato, ker zaradi stanja poslovnega prostora le tega do izvedene ustrezne sanacije in obnove ne more sam uporabljati ali oddati drugemu najemniku.

21. člen
(zamuda pri vračilu poslovnega prostora)

Če najemnik po prenehanju najemnega razmerja zamudi z izročitvijo poslovnega prostora, je dolžan najemodajalcu za vsak dan zamude plačati pogodbeno kazen v višini 10% (deset odstotkov) zadnje mesečne najemnine in kriti vse stroške za poslovni prostor, dogovorjene s to pogodbo, vse do izročitve poslovnega prostora.

Najemnik nosi vse posledice nepravočasne vrnitve poslovnega prostora najemodajalcu. Če je škoda, ki nastane najemodajalcu zaradi nepravočasne izročitve prostora s strani najemnika, večja od pogodbene kazni, ima najemodajalec pravico zahtevati razliko do polne odškodnine.

V primeru, da najemnik ne prepusti poslovnega prostora v posest najemodajalcu in najemodajalec ali od njega pooblaščena oseba najemniku odvzame poslovni prostor, se najemnik izrecno odpoveduje vsem ukrepom in ugovorom iz naslova posestnega varstva ter izrecno izjavlja, da tak prevzem poslovnega prostora v posest ne pomeni nezakonitega ravnanja najemodajalca.

22. člen
(motnje pri koriščenju poslovnega prostora oz. opravljanju dejavnosti)

Najemnik je seznanjen, da v kolikor bi v času veljavnosti te pogodbe potekala obnovitvena ali vzdrževalna dela na stavbi, v kateri je poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe in zunanji okolici te stavbe, ki lahko povzročajo določene motnje pri uporabi predmeta te pogodbe (kot npr. hrup, prah, estetski izgled, ...), zaradi teh najemnik ni in ne bo imel nobenih odškodninskih in drugih zahtevkov do najemodajalca, in izrecno izjavlja, da se iz tega naslova odpoveduje uveljavljanju zahtevkov iz naslova premoženjske in nepremoženjske škode.

23. člen
(ničnost pogodbe)

V primeru, da je kdo v imenu ali na račun najemnika, predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju najemodajalca obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla iz te pogodbe ali
- sklenitev te pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali
- opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je najemodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju najemodajalca, najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku,

je ta pogodba nična.

Najemodajalec bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričel z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka tega člena oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

24. člen
(reševanje sporov)

Spore iz te pogodbe bosta pogodbeni stranki poskušali reševati sporazumno, sicer je za reševanje spora pristojno sodišče po sedežu najemodajalca.

25. člen
(končne določbe)

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

Pogodba stopi v veljavo z dnem podpisa pogodbe, ki je sklenjena v obliki notarskega zapisa, s strani obeh pogodbenih strank.

Vse kasnejše spremembe in dopolnitve te pogodbe so veljavne le, če so sklenjene v pisni obliki.

Datum: .....

NAJEMODAJALEC:

ZAVOD ZA ŠPORT IN REKREACIJO DOMŽALE
direktorica
Sara Flis, mag. medn. in dipl. štud.

Datum: .....

NAJEMNIK:

.....
.....
.....

SOGLAJE ZA PRIDOBITEV PODATKOV IZ KAZENSKE EVIDENCE

OPOMBA: Ustrezna soglasje se predložijo za vsako osebo, ki je članica upravnih, vodstvenih ali nadzornih organov ali ki ima pooblastila za zastopanje ali odločanje ali nadzor pri ponudniku, sodelujočem ponudniku, podizvajalcu in drugem gospodarskem subjektu, na katerega zmogljivost se sklicuje ponudnik,. Pooblastilo mora podpisati oseba, za katerega/o se pridobivajo podatki iz kazenske evidence.

Naročnik	Zavod za šport in rekreacijo Domžale, Kopališka cesta 4, 1230 Domžale
Predmet javnega razpisa	JAVNO ZBIRANJE PONUDB za najem lokala pri Teniški dvorani

Podatki o pooblastitelju – fizični osebi

Ime in priimek	
EMŠO (če oseba nima slovenskega EMŠO je potrebno navesti: datum, kraj in državo rojstva)	
Naslov stalnega / začasnega bivališča ulica in hišna številka poštna številka in pošta	
Državljanstvo	
Moje prejšnje osebno ime se je glasilo	

V/na , dne

Pooblastitelj:

Ime in priimek:
Podpis: