



**RAZVOJNA AGENCIJA  
KOZJANSKO**

ljudje. znanje. razvoj.



PODJETNIŠKI INKUBATOR GORICA PRI SLIVNICI



OBČINA ŠENTJUR



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,  
TURIZEM IN ŠPORT

Datum: 5. 10. 2023

## **JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO POSLOVNIH PROSTOROV V PODJETNIŠKEM INKUBATORJU AUREA V GORICI PRI SLIVNICI**

### **RAZPISNA DOKUMENTACIJA**



**RAZVOJNA AGENCIJA  
KOZJANSKO**

ljudje. znanje. razvoj.



OBČINA ŠENTJUR



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ



PODJETNIŠKI INKUBATOR GORICA PRI SLIVNICI



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,  
TURIZEM IN ŠPORT

## **PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV V PODJETNIŠKEM INKUBATORJU AUREA GORICA PRI SLIVNICI**

---

Na osnovi javnega zbiranja ponudb »**JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO POSLOVNIH PROSTOROV V PODJETNIŠKEM INKUBATORJU AUREA V GORICI PRI SLIVNICI**«, objavljenega na spletnih straneh Razvojne agencije Kozjansko in Občine Šentjur, dne 5. 10. 2023, dajemo ponudbo, kot sledi:

Številka ponudbe: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

**Vlagatelj in kontakti odgovorne osebe – fizična oseba oz. zastopnik pravne osebe (ime in priimek, naslov):**

\_\_\_\_\_

Ponudba se nanaša na poslovni prostor št.:

\_\_\_\_\_

Ponudbena cena za poslovni prostor\*:

\_\_\_\_\_

\*ponudbena cena ne more biti nižja od izhodiščne vrednosti najemnine

V primeru zasedenosti zgoraj navedenega poslovnega prostora pa za poslovni prostor št.:

\_\_\_\_\_

Najemamo le del pisarne (v primeru najema dela pisarne):

\_\_\_\_\_



**RAZVOJNA AGENCIJA  
KOZJANSKO**

ljudje. znanje. razvoj.



OBČINA ŠENTJUR



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ



PODJETNIŠKI INKUBATOR GORICA PRI SLIVNICI



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,  
TURIZEM IN ŠPORT

## KONTAKTNI PODATKI

### Odgovorna oseba\*

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Ime in priimek:           |  |
| Naslov:                   |  |
| Vloga v organizaciji:     |  |
| Telefon:                  |  |
| Naslov elektronske pošte: |  |

\* **Odgovorna oseba je pooblaščen podpisnik upravičenca, ki bo podpisal pogodbo o najemu in nosil odgovornost v skladu s prevzetimi pogodbenimi obveznostmi.**

## PODATKI O PONUDNIKU

### Osnovni podatki o ponudniku\*

\*v primeru, da boste podjetje ustanovili v roku 10 delovnih dni po prejemu sklepa o dodelitvi prostorov, smiselno izpolnite glede na svojo poslovno idejo

|     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.  | Polni naziv podjetja oz. bodočega nosilca dejavnosti:                           |  |
| 2.  | Dan, mesec in leto ustanovitve:   |  |
| 3.  | Matična številka:   |  |
| 4.  | Davčna številka:  |  |
| 5.  | Dejavnost (glavna) podjetja:  |  |
| 6.  | Transakcijski račun, naziv banke:   |  |
| 7.  | Naslov:   |  |
| 8.  | Telefon:  |  |
| 9.  | E-pošta:  |  |
| 10. | Spletna stran   |  |
| 11. | Odgovorna oseba   |  |
| 12. | Kontaktna oseba   |  |
| 13. | Položaj v podjetju  |  |
| 14. | Število zaposlenih na dan oddaje ponudbe (ponudnik je / ni zaposlen v podjetju) |  |

## PREDSTAVITEV PONUDNIKA

(Predstavite podjetje, njegov razvoj, doseganje rezultate, reference, opišite status podjetja, organiziranost, izobrazbeno strukturo zaposlenih)



**RAZVOJNA AGENCIJA  
KOZJANSKO**

ljudje. znanje. razvoj.



OBČINA ŠENTJUR



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ



PODJETNIŠKI INKUBATOR GORICA PRI SLIVNICI



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,  
TURIZEM IN ŠPORT

## OPIS DEJAVNOSTI

(Opišite dejavnost, opredelite glavno dejavnost, obrazložite tudi poslovne cilje, opišite ključne kupce, vaše dosedanje izkušnje in znanja, lahko priložite tudi ustrezna dokazila)

## NAČRTOVANA RAST PODJETJA

(Opišite kako pričakujete rast podjetja v prihodnjih 5 letih, opišite pričakovano obdobje delovanja v inkubatorju)

## DEJAVNOSTI PODJETJA

| šifra dejavnosti | naziv dejavnosti |
|------------------|------------------|
|                  |                  |
|                  |                  |
|                  |                  |
|                  |                  |
|                  |                  |
|                  |                  |

Izjavljamo, da soglašamo s tem, da Razvojna agencija Kozjansko pridobi podatke o izpolnjevanju tega pogoja iz uradnih evidenc, ter podajamo soglasje za pridobitev osebnih podatkov v zvezi z izpolnjevanjem tega pogoja.

Kraj in datum:

Ponudnik:

Žig in podpis:



RAZVOJNA AGENCIJA  
KOZJANSKO

ljudje. znanje. razvoj.



OBČINA ŠENTJUR



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ



PODJETNIŠKI INKUBATOR GORICA PRI SLIVNICI



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,  
TURIZEM IN ŠPORT

## IZJAVA O STRINJANJU S POGOJI JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

---

Podjetje (vlagatelj).....

Odgovorna oseba.....

Izjavljamo, da se strinjamo in sprejemamo vse pogoje, ki so navedeni v razpisni dokumentaciji.

Prav tako izjavljamo, da:

- vse kopije, ki so priložene vlogi, ustrezajo originalom,
- so vse navedbe, ki so podane v ponudbi resnične in ustrezajo dejanskemu stanju,
- nismo v stečajnem postopku, postopku prisilne poravnave ali likvidacije, v drugem postopku, katerega posledica ali namen je prenehanje našega poslovanja,
- smo mikro, malo oz. srednje veliko podjetje skladno z razpisnimi pogoji,
- smo seznanjeni z dejstvom, da je napačna navedba podatkov osnova za prekinitve morebitne sklenjene pogodbe o najemu poslovnih prostorov v Podjetniškem inkubatorju Aurea Gorica pri Slivnici,
- smo seznanjeni z določbami Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije - ZIntPK-UPB2, Ur.l. RS, št. 69/2011.

Ravno tako izjavljamo, da:

- nismo kot ponudnik oziroma da zakoniti zastopnik ponudnika ni pravnomočno obsojen za katero izmed naslednjih kaznivih dejanj:
  - hudodelsko združevanje,
  - sprejemanje podkupnine pri volitvah,
  - nedovoljeno sprejemanje daril,
  - nedovoljeno dajanje daril,
  - dajanje podkupnine,
  - jemanje podkupnine,
  - sprejemanje daril za nezakonito posredovanje,
  - dajanje daril za nezakonito posredovanje,
  - goljufija,
  - poslovna goljufija,
  - preslepitev pri pridobitvi posojila ali ugodnosti,
  - zatajitev finančnih obveznosti,
  - goljufija zoper finančne interese Evropske skupnosti,
  - pranje denarja.

Izjavljamo, da soglašamo s tem, da Razvojna agencija Kozjansko pridobi podatke o izpolnjevanju tega pogoja iz uradnih evidenc, ter podajamo soglasje za pridobitev osebnih podatkov v zvezi z izpolnjevanjem tega pogoja.

Za navedene izjave kazensko in materialno odgovarjamo.



RAZVOJNA AGENCIJA  
KOZJANSKO

ljudje. znanje. razvoj.



OBČINA ŠENTJUR



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ



PODJETNIŠKI INKUBATOR GORICA PRI SLIVNICI



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,  
TURIZEM IN ŠPORT

Kraj in datum:

Žig podjetja:

Podpis odgovorne osebe:

## VZOREC POGODBE PISARNA

---

Razvojna agencija Kozjansko, OE Podjetniški inkubator Šentjur, Ulica skladateljev Ipvavcev 17, 3230 Šentjur, ki ga zastopa direktor Jure Raztočnik, matična številka: 14905240000, ID za DDV: SI71357963 (v nadaljnjem besedilu upravitelj)

in

podjetje..., identifikacijska številka za DDV : -----, matična številka: -----, (v nadaljnjem besedilu najemnik)

ter

ime in priimek, naslov, (v nadaljnjem besedilu porok)

se dogovorijo in sklenejo naslednjo

### **Pogodbo o najemu pisarniškega prostora v Podjetniškem inkubatorju Aurea Gorica pri Slivnici,**

(št. prostora: -----,)

#### 1. člen (UVODNE UGOTOVITVE)

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo:

- da je Občina Šentjur zemljiškoknjižni lastnik, nepremičnine na 672/6, \*231/3, 672/8, 672/4, 672/5, 662/3 in \*231/2, vse k.o. Gorica pri Slivnici, ki v naravi predstavlja stavbo Podjetniškega inkubatorja Aurea Gorica pri Slivnici, na naslovu Gorica pri Slivnici 28, 3263 Gorica pri Slivnici, s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem,
- da ima upravitelj po Pogodbi o upravljanju z Občino Šentjur z dne 13. 12. 2022 pravico oddajanja poslovnih prostorov v najem;
- da predstavlja predmet te pogodbe najem pisarniškega prostora št. \_\_\_\_\_ ki se nahaja v Podjetniškem inkubatorju Aurea Gorica pri Slivnici, v stavbi iz 1. alineje tega člena (v nadaljevanju: poslovni prostor),
- da je upravitelj v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in z Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) dne ---- na spletnih straneh objavil javno zbiranje ponudb za oddajo nepremičnin, ki se



RAZVOJNA AGENCIJA  
KOZJANSKO

ljudje. znanje. razvoj.



OBČINA ŠENTJUR



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ



PODJETNIŠKI INKUBATOR GORICA PRI SLIVNICI



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,  
TURIZEM IN ŠPORT

nahajajo v objektu Podjetniškega inkubatorja Aurea Gorica pri Slivnici, Gorica pri Slivnici 28, 3263 Gorica pri Slivnici, v najem,

- da je najemnik podal ponudbo za najem navedenega poslovnega prostora,
- da bo najemnik v poslovnih prostorih opravljal dejavnost skladno z oddano ponudbo, in sicer bo najeti prostor uporabljal izključno za namen opravljanja registriranih dejavnosti,
- da predmetu najema po tej pogodbi, do spremembe, ob pogojih, ki jih določi upravitelj, pripade tudi pravica do souporabe skupnih prostorov, ter pravica do souporabe drugih funkcionalnih površin (dostopi, poti, parkirišča),
- da je najemniku znano stanje in opremljenost poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe in najemnik najeto nepremičnino sprejema po načelu videno-najeto ter poslovni prostor vzame v najem v stanju, v kakršnem se poslovni prostor nahaja,
- da je bil najemnik izbran na Javnem zbiranju ponudb za oddajo poslovnih prostorov v Podjetniškem inkubatorju AUREA v Gorici pri Slivnici,
- da je Občina Šentjur za operacijo Mreža podjetniških inkubatorjev – poslovni objekt AUREA, Gorica pri Slivnici prejela sredstva iz Evropskega sklada za regionalni razvoj.

## 2. člen (PREDMET POGODBE)

Predmet te pogodbe je inkubacija podjetja, ki vključuje najem opremljenega poslovnega prostora ter souporabo prostorov v Podjetniškem inkubatorju Aurea Gorica pri Slivnici na naslovu Gorica pri Slivnici 28, 3263 Gorica pri Slivnici in zunanjih funkcionalnih površin, s katerimi pogodbeno upravlja upravitelj.

Upravitelj daje in najemnik sprejme v najem poslovni prostor, ki predstavlja poslovni prostor št. -----, v izmeri -----, m<sup>2</sup>, v pritličju / 1. nadstropju / mansardi objekta Podjetniškega Inkubatorja Aurea, Gorica pri Slivnici) in k najemu katerega pripade, do spremembe, ob pogojih, ki jih določi upravitelj, tudi pravica do souporabe skupnih prostorov ter zunanjih funkcionalnih površin. Navedena souporaba skupnih prostorov in funkcionalnih površin je zajeta znotraj vrednosti najema in vključena v ceno najema.

Najemnik potrjuje, da si je pred sklenitvijo pogodbe poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe ogledal in s podpisom te pogodbe potrjuje, da ustreza njegovim potrebam in njegovi poslovni dejavnosti.

Ob prevzemu in oddaji poslovnega prostora se sestavi poseben primopredajni zapisnik, ki zajema tudi popis opreme.

Najemnik z najemom poslovnega prostora koristi storitve Razvojnaja agencije Kozjansko, OE Podjetniški inkubator Šentjur, ki vključujejo: splošna in specialistična svetovanja, strokovna usposabljanja, podporo pri oblikovanju poslovnih idej in modelov, podporo pri prototipiranju in testiranju produktov/storitev ter pri vstopu na trg, pri vzpostavitvi povezav s potencialnimi investitorji, podporo pri povezovanju z



RAZVOJNA AGENCIJA  
KOZJANSKO

ljudje. znanje. razvoj.



OBČINA ŠENTJUR



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ



PODJETNIŠKI INKUBATOR GORICA PRI SLIVNICI



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,  
TURIZEM IN ŠPORT

raziskovalno – razvojnimi centri, informiranje o razpisih EU ter drugih virih sredstev in strokovni pomoči pri pripravi projektne dokumentacije ter podporo pri mreženju.

### 3. člen (TRAJANJE POGODBE)

Najemna pogodba se sklepa za določen čas, in sicer od dne -----, do dne -----, z eno (1.) mesečnim odpovednim rokom.

### 4. člen (NAJEMNINA IN STROŠKI)

Pogodbena cena za obseg pravic, pridobljenih ob sklenitvi te pogodbe, znaša 6,00 EUR/m<sup>2</sup> brez DDV (in se usklajuje enkrat letno z indeksom cen življenjskih potrebščin) za mesečni najem.

V kolikor upravitelj in najemnik v skladu s 45. členom ZDDV-1 podpišeta dogovor o izbiri obdavčitve transakcije v zvezi z nepremičnino oziroma oddajo nepremičnine v najem z DDV, se k ceni najema obračuna DDV po predpisani stopnji. Dogovor o izbiri obdavčitve dajanja nepremičnine v najem z DDV po 45. členu ZDDV-1 je sestavni del te pogodbe.

Najemnina se plačuje za tekoči mesec, z nakazilom na transakcijski račun št. SI56 0132 0603 215 219, odprt pri Banki Slovenije, za kar bo upravitelj izstavil račun najemniku najkasneje do 15. dne v tekočem mesecu za tekoči mesec, najemnik pa ga je dolžan plačati v 15-ih dneh od izdaje računa.

Rok plačila računa je 15 dni po izdaji računa. V primeru zamude s plačilom lahko upravitelj zaračuna zakonite zamudne obresti, ki tečejo od dne zapadlosti v plačilo do plačila. V primeru, da najemnik računa ne prejme do dneva zapadlosti mesečne obveznosti, je dolžan o tem dejstvu nemudoma pisno, s priporočeno pošto pošiljko, obvestiti upravitelja.

Šteje se, da je plačilo izvedeno na dan, ko upravitelj, s strani najemnika dolžna denarna sredstva prejme na svoj transakcijski račun.

Najemnik je dolžan plačevati obratovalne stroške glede na izračun obratovalnih stroškov in dejansko mesečno porabo.





RAZVOJNA AGENCIJA  
KOZJANSKO

ljudje. znanje. razvoj.



OBČINA ŠENTJUR



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ



PODJETNIŠKI INKUBATOR GORICA PRI SLIVNICI



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,  
TURIZEM IN ŠPORT

Obratovalni stroški se fakturirajo mesečno za pretekli mesec. Račun mora podnajemnik poravnati v roku 15 dni od datuma izstavitve računa.

Roki plačil, določeni v tem členu, so nepodaljšjivi in so bistvena sestavina te pogodbe.

Če najemnik svojih obveznosti ne poravna v roku 30 dni od prejema opomina, mu najemno razmerje nemudoma preteče.

#### 5. člen (POROŠTVO)

Porok XXXXX XXXXX se nasproti upravitelju zavezuje, da bo izpolnil veljavno in zapadlo obveznost dolžnika, ki izvira iz te najemne pogodbe, če dolžnik tega ne bi storil.

Porok odgovarja za obveznosti po tej najemni pogodbi kot porok in plačnik.

Porok izjavlja, da je seznanjen z vsebino najemne pogodbe, katere sestavni del je tudi pogodba o poroštvu. Za vsa razmerja med upnikom, dolžnikom in porokom se uporabljajo določila Obligacijskega zakonika o poroštvu.

Porok se zavezuje upravitelju zaradi zavarovanja terjatve izročiti ob podpisu te pogodbe o poroštvu 1 bianco menico.

#### 6. člen (VARŠČINA)

Podnajemnik je dolžan osem dni pred vselitvijo na transakcijski račun upravitelja, ki je naveden v 4. členu pogodbe, poravnati varščino v višini dvomesečne najemnine.

#### 7. člen

Izraz »pravica do souporabe skupnih prostorov«, iz 2. odstavka 2. člena te pogodbe, pomeni, da pridobi najemnik s sklenitvijo te pogodbe, do spremembe, ob pogojih, ki jih določi upravitelj, pravico do souporabe naslednjih skupnih prostorov: multimedijske sobe (št. prostora N-14) do dveh ur mesečno, konferenčne dvorane (št. prostora M-13) do dveh ur mesečno, dvigala, čajne kuhinje s prostori za druženje, hodnika, stopnišča, wc m/ž, ter pravica do souporabe drugih funkcionalnih površin objekta (dostopi, poti, parkirišča) v okolici objekta.



RAZVOJNA AGENCIJA  
KOZJANSKO

ljudje. znanje. razvoj.



OBČINA ŠENTJUR



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ



PODJETNIŠKI INKUBATOR GORICA PRI SLIVNICI



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,  
TURIZEM IN ŠPORT

Najemnik je lahko le polnoletna oseba. Pravica do uporabe poslovnih prostorov ni prenosljiva.

## 8. člen

Najemnik je dolžan spoštovati splošna pravila dostojnega vedenja in s svojo dejavnostjo ne sme motiti ali drugače vznemirjati drugih uporabnikov inkubatorja. Najemnik je dolžan spoštovati hišni red inkubatorja.

Najemnik se zavezuje:

- da bo najeti poslovni prostor uporabljal v skladu s to najemno pogodbo, skrbno, kot dober gospodar ter izključno za opravljanje svoje poslovne dejavnosti – to je dejavnosti -----, in sicer bo najeti prostor uporabljal za namen -----, za kar vse je registriran in po lastni izjavi za opravljanje te dejavnosti izpolnjuje predpisane pogoje,
- da najetega prostora ne bo uporabljal niti dovolil uporabljati za kakršnekoli druge ali nezakonite namene,
- da bo upravitelju po predhodni najavi dovolil vstop v poslovni prostor v svojem poslovnem času zaradi pregleda poslovnih prostorov, ter izven svojega poslovnega časa za ukrepanje v nujnih primerih,
- da ne bo v najetih prostorih ali na drugih stvareh v upravljanju upravitelja izvajal nobenih adaptacij ali drugih sprememb brez vsakokratnega vnaprejšnjega izrecnega pisnega soglasja lastnika in upravitelja,
- da ne bo izvajal nobenih aktivnosti, s katerimi bi lahko povzročil materialno škodo,
- da bo odpravil škodo, namerno ali malomarno povzročeno pri uporabi poslovnega prostora s strani najemnika ter njegovih zaposlenih upravitelju ali tretjim osebam. Ta zaveza obsega tudi poškodbe in okvare, ki jih povzročijo najemnikove stranke oziroma nastanejo v zvezi z najemnikovo gospodarsko dejavnostjo, na opremi in prostorih znotraj zgradbe, na zgradbi sami in v njeni neposredni okolici,
- da ne bo brez pisnega soglasja upravitelja oddal najetega poslovnega prostora v podnajem,
- da bo spoštoval sprejet hišni red,
- da bo spoštoval požarni red,
- da bo obvestil upravitelja o vsaki statusni spremembi oziroma o vsaki drugi spremembi, ki lahko ali bi lahko vplivala na najemno razmerje, v roku 15 dni od dneva nastanka spremembe,
- da bo v času uporabe poslovnega prostora skrbel za redno vzdrževanje in ohranjanje čistoče prostorov (pisarne ter vseh ostalih skupnih prostorov in ostalih površin).

## 9. člen



RAZVOJNA AGENCIJA  
KOZJANSKO

ljudje. znanje. razvoj.



OBČINA ŠENTJUR



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ



PODJETNIŠKI INKUBATOR GORICA PRI SLIVNICI



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,  
TURIZEM IN ŠPORT

Najemnik uporablja prostore v Podjetniškem inkubatorju Aurea Gorica pri Slivnici na lastno odgovornost.

Upravitelj ne odgovarja za morebitno škodo, ki bi nastala v primeru kraje ali poškodbe opreme ali osebnih stvari najemnika v prostorih Podjetniškega inkubatorja Aurea Gorica pri Slivnici.

## 10. člen

Najemnik je dolžan pridobiti izrecno pisno soglasje lastnika in upravitelja za morebitne naknadne prilagoditve oziroma preureditve prostora svoji dejavnosti, ki se bo izvajala v najetih prostorih in za ta namen pridobiti vsa potrebna dovoljenja.

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

Vlaganja najemnika v najete poslovne prostore se ne poračun s plačilom najemnine. Najemnik se obvezuje, da bo najeti poslovni prostor uporabljal kot dober gospodar v skladu z njenim namenom in izključno za svoje potrebe.

## 11. člen

### (PRENEHANJE POGODBE)

Najemno razmerje preneha:

- z iztekom časa, za katerega je pogodba sklenjena,
- na podlagi pisnega sporazuma med pogodbenima strankama,
- s pisno odpovedjo najemne pogodbe z 1 mesečnim odpovednim rokom,
- z odstopom od najemne pogodbe zaradi neizpolnjevanja pogodbenih določil z 1 mesečnim odpovednim rokom,
- če preneha predmet najema,
- po samem zakonu.

Katerakoli pogodbeni stranka lahko od najemne pogodbe odstopi brez odpovednega roka v primeru kršitev pogodbenih določil s strani druge pogodbene stranke. Pogodbi zvesta stranka drugima dvema pogodbenima strankama posreduje opomin, ki vsebuje opis kršitev najemne pogodbe in poziv za prenehanje kršitev. V kolikor pogodbeni stranka s kršitvijo ali opustitvijo ne preneha v roku 15 dni od prejema opomina, pogodbi zvesti stranki lahko od najemne pogodbe odstopita brez odpovednega roka, pogodbi nezvesta stranka pa je v tem primeru odškodninsko odgovorna.

V primerih, ko je s to pogodbo določeno, da je rok za izpolnitev obveznosti nepodaljšljiv ali v drugih s to pogodbo določenih primerih, pogodbi zvesta stranka ni dolžna drugima strankama posredovati opomina v skladu s prejšnjim odstavkom tega člena, temveč



RAZVOJNA AGENCIJA  
KOZJANSKO

ljudje. znanje. razvoj.



OBČINA ŠENTJUR



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ



PODJETNIŠKI INKUBATOR GORICA PRI SLIVNICI



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,  
TURIZEM IN ŠPORT

lahko od pogodbe pisno odstopi ob kršitvi, pri čemer pogodba preneha z dnem tako podanega pisnega odstopa, brez odpovednega roka.

## 12. člen

Upravitelj lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene in zakonske določbe o trajanju najema ob vsakem času v primerih:

- če najemnik tudi po njegovem opominu uporablja poslovno stavbo oziroma poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali uporablja prostore brez potrebne skrbnosti, tako da se dela škoda,
- če je najemnik upravitelju v postopku zbiranja ponudb posredoval lažne podatke,
- če najemnik s plačilom tekoče mesečne pogodbene obveznosti zamuja več kot en mesec od dneva, ko ga je upravitelj na to opomnil,
- če najemnik uporablja prostore v nasprotju s predvideno namembnostjo uporabe,
- če najemnik ali z njim povezane osebe kršijo hišni red,
- če najemnik ali z njim povezane osebe onemogočajo nemoteno delo ostalim najemnikom,
- če se ugotovi, da je najemnik ključne prostorov podjetniškega inkubatorja namenoma posredoval tretjim osebam,
- v primeru statusnega preoblikovanja najemnika, začetka postopka zaradi insolventnosti najemnika ali v primeru izbrisa najemnika iz registra, v katerega je vpisan,
- če najemnik ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti, za katere lahko uporablja prostor na podlagi te pogodbe,
- če najemnik ne želi podpisati nove najemne pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve najemnikovih obveznosti z novimi veljavnimi predpisi,
- če najemnik ne želi podpisati nove najemne pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve z dejansko uporabo prostora oziroma z dejanskim stanjem,
- v drugih primerih, določenih z zakonom ali najemno pogodbo,
- če upravičenec ne izpolni katerekoli obveznosti po tej pogodbi in je ne izpolni tudi po opominu upravitelja,
- če upravičenec uporabi sredstva v nasprotju z namenom določenim v tej pogodbi,
- če upravičenec preneha z rednim poslovanjem,
- če je nad upravičencem uveden stečajni ali likvidacijski postopek,
- če upravitelj ugotovi, da je bila dokumentacija upravičenca, ki je bila podlaga za odobritev sredstev, netočna ali zavajajoča,
- če upravičenec ne zagotovi katerekoli potrebne dokumentacije,
- v vseh drugih primerih, ki jih določa zakon ali kak drug predpis.



RAZVOJNA AGENCIJA  
KOZJANSKO  
Ljudje. znanje. razvoj.



OBČINA ŠENTJUR



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ



PODJETNIŠKI INKUBATOR GORICA PRI SLIVNICI



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,  
TURIZEM IN ŠPORT

Če preneha najemno razmerje z odstopom, je najemnik dolžan izročiti poslovni prostor prost oseb in stvari upravitelju, najkasneje v roku 30 dni po odstopu upravitelja.

### 13. člen

Najemnik je dolžan in se izrecno zaveže poslovni prostor na dan prenehanja te najemne pogodbe počistiti in izprazniti osebnih stvari, ter vse ključe izročiti upravitelju, v nasprotnem primeru najemnik izrecno soglaša, da to stori upravitelj na stroške najemnika.

Najemnik je dolžan po končanem najemu upravitelju izročiti poslovni prostor v takšnem stanju, kot ga je prevzel, ob upoštevanju normalne rabe in stanja prostorov ob prevzemu, ki ga bosta najemnik in upravitelj ugotovila s prevzemnim zapisnikom.

Najemnik pred predajo lahko odstrani lastno opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov za upravitelja loči od poslovnega prostora. Ne sme pa odvzeti druge vzdane in vgrajene opreme ter lastnih investicijskih 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 utrpi upravitelj v zvezi s sanacijo in obnovo poslovnega prostora in tudi za morebitne stroške oziroma izgubo za upravitelja zato, ker zaradi stanja poslovnega prostora le-tega do izvedene ustrezne sanacije in obnove ne more sam uporabljati ali oddati drugemu najemniku.

Po izteku najemne pogodbe najemnik nima pravice zahtevati povračila katerega koli vložka v predmet najema ali povračila v zvezi z najemom nastalih stroškov.

Za čas od prenehanja najemne pogodbe do izpraznitve in prevzema poslovnega prostora, je najemnik upravitelju dolžan plačati uporabnino, ki se izračuna tako, da se znesek mesečne najemnine deli s številom 30 in pomnoži s številom dni od prenehanja najemne pogodbe do izpraznitve in prevzema poslovnega prostora s strani upravitelja.

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

### 14. člen

#### (PROTIKORUPCIJSKA KLAUZULA)

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

- pridobitev posla iz te najemne pogodbe, ali



RAZVOJNA AGENCIJA  
KOZJANSKO

ljudje. znanje. razvoj.



OBČINA ŠENTJUR



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ



PODJETNIŠKI INKUBATOR GORICA PRI SLIVNICI



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,  
TURIZEM IN ŠPORT

- sklenitev te pogodbe pod ugodnejšimi pogoji, ali  
- opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti, ali  
- drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je upravitelju povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju upravitelja ali lastnika, najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku, je ta najemna pogodba nična.

Upravitelj 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 prvega odstavka tega člena ter z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

#### 15. člen (KONČNE DOLOČBE)

Pogodbeni stranki soglašata, da so spremembe in dopolnitve te pogodbe veljavne le v pisni obliki, in sicer s sklenjenim aneksom.

#### 16. člen

Morebitne spore bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, v nasprotnem primeru je pristojno sodišče.

#### 17. člen

Ta pogodba je napisana v dveh (4) enakih izvodih, od katerih prejme upravitelj dva (2) izvoda, najemnik en (1) izvod in porok en (1) izvod. Pogodba stopi v veljavo, ko je podpisana s strani obeh pogodbenih strank, uporablja se od -----.

datum: \_\_\_\_\_

Razvojna agencija Kozjansko  
Jure Raztočnik, direktor

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**RAZVOJNA AGENCIJA  
KOZJANSKO**

ljudje. znanje. razvoj.



OBČINA ŠENTJUR



**EVROPSKA UNIJA**  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ



PODJETNIŠKI INKUBATOR GORICA PRI SLIVNICI



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,  
TURIZEM IN ŠPORT**

datum: \_\_\_\_\_

Najemnik: \_\_\_\_\_

---

datum: \_\_\_\_\_

Porok: \_\_\_\_\_





**RAZVOJNA AGENCIJA  
KOZJANSKO**

ljudje. znanje. razvoj.



OBČINA ŠENTJUR



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ



PODJETNIŠKI INKUBATOR GORICA PRI SLIVNICI



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,  
TURIZEM IN ŠPORT

IZJAVA PO 45. ČLENU ZDDV-1 ZA NAJEM (drugi odstavek 45. člena ZDDV-1 in 78. člen PZDDV)

Davčni zavezanec: Razvojna agencija Kozjansko, Ulica skladateljev Ipavcev 17, 3230 Šentjur  
Identifikacijska številka za namene DDV: SI71357963  
(v nadaljevanju upravitelj)

in

Davčni zavezanec:  
Identifikacijska številka za namene DDV: SI  
(v nadaljevanju najemnik)

sklepata:

**DOGOVOR O IZBIRI OBDAVČITVE DAJANJA NEPREMIČNINE V NAJEM Z DDV  
PO 45. ČLENU ZDDV-1**

Najemodajalec in najemnik sklepava pisni dogovor v skladu s 45. členom ZDDV-1, in sicer oba:

- izjavlja, da izpolnjujeva pogoje iz 45. člena ZDDV-1 in
- izražava voljo, da bo od dajanja v najem spodaj opisanih nepremičnin v skladu s 45. členom ZDDV-1 obračunan DDV.

Opis nepremičnine, ki je predmet tega dogovora: najem dela stavbe in zemljišča

Vrsta nepremičnine (zemljišče, stavba z zemljiščem, del stavbe): del stavbe z zemljiščem

Lokacija – naslov nepremičnine:

Občina: Šentjur,

Katastrska občina: k.o. ....

Številka parcele: št. .... k.o.

Številka stavbe: \_\_\_\_\_

Številka dela stavbe: .....

Datum opravljene storitve: .....

Dogovor je sestavljen v dveh izvodih. Upravitelj in najemnik prejmeta po enega.

Kraj in datum podpisa:

Upravitelj:  
Razvojna agencija Kozjansko

Najemnik:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_





**RAZVOJNA AGENCIJA  
KOZJANSKO**

ljudje. znanje. razvoj.



OBČINA ŠENTJUR



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ



PODJETNIŠKI INKUBATOR GORICA PRI SLIVNICI



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,  
TURIZEM IN ŠPORT

## PONUDBA IN VLOGA TER PRILOGE

Vlagatelj mora vlogi na razpis predložiti sledečo dokumentacijo kot sledi:

| <b>ZAHTEVANI OBRAZCI IN PRILOGE</b>   | <b>Priložen (DA/NE)</b> |           |
|---|-------------------------|-----------|
| Izpolnjen, podpisan in žigosan obrazec PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV V PODJETNIŠKEM INKUBATORJU AUREA GORICA PRI SLIVNICI ter naslednje priloge:   | DA                      | NE        |
| - fotokopija Sklepa o vpisu v Poslovni register Slovenije oziroma drugo ustrezno potrdilo o registraciji*   | DA                      | NE        |
| - potrdilo Finančne uprave Republike Slovenije o poravnanih davkih in drugih obveznih dajatvah, ki jim je potekel rok plačila, potrdilo ne sme biti starejše od 30 dni od dneva oddaje ponudbe* | DA                      | NE        |
| - na zadnji strani podpisan vzorec pogodbe  | DA                      | NE        |
| <b>PONUDBA JE POPOLNA (izpolni komisija):</b>   | <b>DA</b>               | <b>NE</b> |

Opombe:

\* v kolikor podjetje še ni ustanovljeno fotokopije sklepa o vpisu v PRS ter potrdilo FURS ni potrebno

### IZJAVA O ZAUPNI NARAVI DOKUMENTACIJE

Vsi podatki iz ponudbe, ki je prispela na JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO POSLOVNIH PROSTOROV V PODJETNIŠKEM INKUBATORJU AUREA V GORICI PRI SLIVNICI so zaupne narave. Kot poslovno skrivnost pa lahko vlagatelj še posebej označi posamezen podatek oziroma del vloge ter navede zakaj to predstavlja poslovno skrivnost.

Poslovna skrivnost se ne more nanašati na celotno vlogo in na podatke potrebne za oceno vloge po merilih javnega razpisa.

Člani komisije se zavežejo, da bodo podatke varovali kot zaupne in jih uporabili izključno za namene ocenjevanja.

Razvojna agencija Kozjansko in prijavitelj sta dolžna zagotoviti varovanje osebnih podatkov in poslovnih skrivnosti v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo) in Uredbo (EU) 2016/679 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. aprila 2016 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takih podatkov.

Razvojna agencija Kozjansko



**RAZVOJNA AGENCIJA  
KOZJANSKO**



*ljudje. znanje. razvoj.*  
REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,  
TURIZEM IN ŠPORT



OBČINA ŠENTJUR



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ



PODJETNIŠKI INKUBATOR GORICA PRI SLIVNICI

## OPREMA OVOJNICE

|                   |  |   |
|-------------------|--|---|
| <i>Vlagatelj:</i> |  |   |
|                   |  | <i>Prejemnik:</i><br><b>RAZVOJNA AGENCIJA KOZJANSKO</b><br><b>Ulica skladateljev Ipavcev 17</b> |



**RAZVOJNA AGENCIJA  
KOZJANSKO**

*ljudje. znanje. razvoj.*



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,  
TURIZEM IN ŠPORT



OBČINA ŠENTJUR



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ



PODJETNIŠKI INKUBATOR GORICA PRI SLIVNICI

*Oznaka vloge:*

»NE ODPIRAJ – JAVNO ZBIranJE PONUDB ZA ODDAJO POSLOVNIH  
PROSTOROV V PODJETNIŠKEM INKUBATORJU AUREA V GORICI PRI  
SLIVNICI«

**3230 Šentjur**