

OBČINA ŠALOVCI, Šalovci 162, 9204 Šalovci, ki jo zastopa
župan Iztok Fartek
matična številka: 5883113
ID št. za DDV: SI83272631
(v nadaljnjem besedilu: najemodajalec)

VZOREC

in

_____, _____,
ki ga zastopa (navesti naziv) _____
matična številka ali EMŠO: _____
ID št. za DDV ali davčna št. _____
(v nadaljnjem besedilu: najemnik)

skleneta naslednjo

NAJEMNO POGODBO

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je najemodajalec lastnik poslovnega prostora v skupni izmeri 102,20 m² (lokal z dvema prostoroma v izmeri 52,30 m², skladišče v izmeri 14,40 m², sanitarije v izmeri 2,50 m², odprta pokrita terasa v izmeri 33 m²), souporablja se lahko skupne sanitarije in hodnik, ki se nahajajo na naslovu Čepinci 10;
- najemodajalec poslovni prostor iz prejšnje alineje oddaja v najem v skladu s prvim odstavkom 64. člena v zvezi s prvim odstavkom 49. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018) na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem, ki je bilo objavljeno na spletni strani Občine Šalovci od 25. 1. 2022;
- si je najemnik pred podpisom te pogodbe ogledal poslovni prostor in ga vzame v najem po načelu »videno-najeto«, tako da ga vzame v najem v stanju, v kakršnem se poslovni prostor nahaja.

2. člen

Najemodajalec in najemnik sta soglasna, da najemodajalec odda in najemnik vzame v najem poslovni prostor v skupni izmeri 102,20 m², z možnostjo souporabe hodnika in skupnih sanitarij, ki se nahajajo v stavbi na naslovu Čepinci 10.

3. člen

Primopredaja poslovnega prostora in ključev poslovnega prostora se izvrši v roku 8 dni od sklenitve te pogodbe.

4. člen

Najemnik ima pravico uporabljati najeti poslovni prostor za gostinsko dejavnost.

5. člen

Najemnik je dolžan pričeti z opravljanjem svoje dejavnosti v najetem prostoru najkasneje v roku 30 dni po primopredaji ključev poslovnega prostora.

6. člen

Najemnik je za uporabo poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe, dolžan plačevati najemnino v višini _____ EUR mesečno.

Tako določena najemnina za poslovni prostor se mesečno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji in ne vsebuje davka, ki ga plačuje najemnik v skladu z veljavno zakonodajo.

Najemodajalec izstavi najemniku račun za mesečno najemnino najkasneje do 5. dne v mesecu za tekoči mesec, ki jo je najemnik dolžan plačati do 25. dne tega meseca.

Najemnik je dolžan plačevati najemnino na račun Občine Šalovci SI56 0110 0010 0003 347 odprt pri Banki Slovenije. Pri namenu plačila mora najemnik navesti številko te pogodbe.

V primeru zamude plačila najemnine je najemnik dolžan plačati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti posameznega računa vse do plačila.

7. člen

Najemnik je poleg najemnine dolžan redno plačevati še obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške za predmetni poslovni prostor (individualne stroške) ter obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške, če obstajajo, kot so:

- stroški dobave energije (elektrike, plina, toplovoda – ogrevanje);
- stroški odvoza smeti in odpadkov;
- stroški čiščenja poslovnega prostora, skupnih prostorov, delov, objektov in naprav stavbe ter pripadajočega zemljišča;
- stroški čiščenja in odstranjevanja snega ter ledenih sveč s strehe stavbe;
- stroški porabe vode;
- stroški kanalizacije in drugih komunalnih storitev;
- stroški deratizacije in dezinfekcije;
- stroški zavarovanja poslovnega prostora;
- individualni stroški, ki gredo v celoti v breme najemnika – stroške telefona, faksa, računalniškega omrežja in drugih komunikacijskih naprav in podobno;
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča oz. druge stroške v skladu z zakonodajo.

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

Najemnik je dolžan plačevati obratovalne in druge stroške iz tega člena od dne zapisniške primopredaje poslovnih prostorov.

V primeru zamude plačila stroškov iz tega člena je najemnik dolžan plačevati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti posameznega računa vse do plačila.

Najemnik mora pristojnemu organu prijaviti svojo obvezo za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga je dolžan plačati sam neposredno, na podlagi odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča pristojnega organa.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da objekt v katerem je poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, v času trajanja te pogodbe zavaruje najemodajalec pri izbranem zavarovatelju, za tveganja (požar, ipd) in zavarovalno vsoto ter načine zavarovanj, ki jih izbere sam. Stroške tega zavarovanja (za poslovni prostor) je dolžan kriti najemnik, na podlagi računa, ki mu ga za kritje teh stroškov izstavi najemodajalec.

Najemnik je seznanjen s pogoji zavarovanja poslovnega prostora in se zavezuje sam kriti škodo, ki ni bila krita s tem zavarovanjem.

Najemnik mora sam zavarovati notranjo opremo in za druge rizike, ki jih izbere sam.

V primeru nastanka škodnega dogodka na zavarovanem poslovnem prostoru, ki je predmet te pogodbe, se najemnik zavezuje najemodajalcu posredovati izpolnjeno izjavo o škodi v roku 24 ur, ko za škodni dogodek izve, na obrazcu, ki mu ga posreduje najemodajalec.

Najemodajalec si pridržuje pravico zahtevati dodatna zavarovanja skladno z veljavnimi pogoji zavarovateljev v primeru, da bi nastopila tveganja, ki jih ob sklenitvi te najemne pogodbe iz kakršnihkoli razlogov ni bilo mogoče predvideti.

8. člen

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

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

Najemnik je dolžan popraviti oziroma povrniti vso škodo, ki jo na poslovnem prostoru in na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah stavbe ter na pripadajočem zemljišču, kjer se nahaja poslovni prostor, povzroči najemnik sam oziroma škodo, ki nastane v zvezi z opravljanjem dejavnosti po tej pogodbi.

Najemnik mora skrbeti za red in čistočo v prostorih, ki jih ima v souporabi.

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

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

9. člen

Najemnik ne sme oddati najetega poslovnega prostora v podnajem ali drugačno uporabo niti deloma niti v celoti.

Najemnik je dolžan obvestiti najemodajalca o vsaki statusni spremembi oziroma drugi spremembi, ki vpliva na najemno razmerje, v roku 30 dni od dneva nastanka spremembe.

Na stavbi in na pripadajočem zemljišču lahko najemnik namesti reklamne napise, table, eventualna stojala pred stavbo, v kateri je poslovni prostor, table z imenom, emblemi, zastavami in drugimi oznakami svoje dejavnosti samo s posebnim pisnim soglasjem najemodajalca in soglasjem pristojnega organa.

Najemnik je dolžan čistiti in odstranjevati sneg pred stavbo, v kateri se poslovni prostor nahaja, ter skrbeti za čistočo površin pred poslovnim prostorom, v kateri je prostor, če stavba nima upravnika.

Najemnik mora vsaj enkrat letno omogočiti najemodajalcu vstop v prostor, ki je predmet te pogodbe, z namenom, da se ugotovi ali najemnik uporablja ta prostor v skladu s to pogodbo.

10. člen

Najemnik ne sme spreminjati prostora ter vgrajene opreme in naprav v poslovnem prostoru ter izvajati drugih posegov, razen vzdrževalnih del.

Za dela, ki presegajo vzdrževalna dela, mora najemnik pred pričetkom izvajanja del pridobiti izrecno pisno soglasje najemodajalca ter vsa morebitno potrebna upravna dovoljenja. Za ta dela najemnik ni upravičen do nobene povrnitve vloženi sredstev, ne glede na razlog in čas prenehanja najemnega razmerja.

11. člen

Ta pogodba je sklenjena za obdobje 5 let z možnostjo podaljšanja najema.

12. člen

Ta pogodba lahko preneha:

- na podlagi sporazuma strank;
- na podlagi odpovedi najemodajalca oziroma najemnika;
- z odstopom najemodajalca.

13. člen

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.

14. člen

Najemodajalec in najemnik lahko kadarkoli in brez razloga odpovesta to najemno pogodbo s šestmesečnim odpovednim rokom.

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

15. člen

Najemodajalec lahko odstopi od te pogodbe:

- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine 2 (dva) meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem ali v kakšno drugačno uporabo, deloma ali v celoti;
- če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostora, v katerem je opravljal svojo dejavnost, in zato poslovni prostor sam potrebuje;
- če najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če najemnik ne plačuje redno najemnine, obratovalnih stroškov in stroškov rednega vzdrževanja ter drugih stroškov, ki jih je po tej pogodbi in po veljavnih predpisih dolžan plačevati najemnik;
- 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 dejanskim stanjem;
- če je prišlo do spremembe namembnosti poslovnega prostora, ki je predmet te najemne pogodbe;
- če najemnik kako drugače krši določila te najemne pogodbe.

Če preneha najemno razmerje z odstopom, je najemnik dolžan izročiti poslovni prostor prost oseb in stvari najemodajalcu, najkasneje v roku 15 dni po odstopu najemodajalca.

V kolikor pride do kršitev, ki so razlog za prekinitev pogodbe mora najemnik poslovni prostor takoj predati najemodajalcu ali pa to naredi najemodajalec sam na stroške najemnika.

16. člen

Po prenehanju pogodbe mora najemnik vrniti poslovni prostor v stanju, ki ne sme biti slabše, kot je bilo ob prevzemu, upošteva normalno rabo poslovnega prostora. Ob izročitvi prostora se sestavi zapisnik o njegovem stanju. Najemnik se zavezuje, da bo pred predajo poslovnega prostora, prostor prebelil, sicer bo to na njegov račun storil najemodajalec.

Najemnik pred predajo lahko odstrani lastno nevezidano in nevgrajeno opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov za najemodajalca loči od poslovnega prostora. Ne sme pa odvzeti drugo vezidano ali vgrajeno opremo 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 ali 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 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 izvedbe ustrezne sanacije in obnove ne more sam uporabljati ali oddati drugemu najemniku.

17. člen

Če najemnik po prenehanju najemnega razmerja zamudi z izročitvijo poslovnega prostora je dolžan za vsak dan zamude plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 10% (desetih odstotkov) zadnje mesečne najemnine.

Najemnik nosi vse posledice nepravočasne vrnitve 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 popolne odškodnine.

18. člen

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, posredniku ali poroku,
je ta pogodba nična.

Najemodajalec bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede

njegovega domnevnega nastanka, pričel z ugotavljanjem pogojev ničnosti te pogodbe oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

19. člen

Najemodajalec in najemnik se dogovorita, da sta za izvajanje te pogodbe odgovorna:

- na strani najemodajalca _____, ki je skrbnik te pogodbe,
- na strani najemnika _____

V primeru spremembe odgovorne osebe se pogodbeni stranki pisno obvestita v roku 15 dni od dneva nastale spremembe.

20. člen

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe se dogovorita v obliki pisnih aneksov k tej pogodbi.

21. člen

Morebitne spore iz te pogodbe, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. Če sporazumna rešitev ne bo mogoča, bosta pogodbeni stranki spore reševali pred stvarno pristojnim sodiščem v Murski Soboti.

22. člen

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

23. člen

Ta pogodba je sestavljena v 4 (štirih) enakih izvodih, od katerih prejme najemnik 2 (dva) izvoda in najemodajalec 2 (dva) izvoda.

Datum:

Številka:

Datum:

NAJEMNIK

NAJEMODAJALEC

Občina Šalovci

Župan

Iztok FARTEK

