

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1; Ur. l. RS, št. 11/18, 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/18) in 7. člena Statuta Občine Žiri (Ur. l. RS, št. 68/2017, 53/19), objavlja Občina Žiri

## **Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v lasti Občine Žiri v najem**

### **1. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb:**

Občina Žiri, Loška cesta 1, 4226 Žiri.

### **2. Predmet javnega zbiranja ponudb:**

V najem bodo oddani prostori v sklopu objekta Večnamenska dvorana Žiri, in sicer:

#### **I. Fitnes v nadstropju objekta v skupni izmeri 326,77 m<sup>2</sup>, ki ga sestavljajo prostori**

- N1 - MALA DVORANA 146,10 m<sup>2</sup>
- N2 – SHRAMBA ORODJA 15,42 m<sup>2</sup>
- N3 – FITNES 79,39 m<sup>2</sup>
- N5 – GARDEROBA 14,85 m<sup>2</sup>
- N6 – ČISTI HODNIK 14,34 m<sup>2</sup>
- N7 – WC Ž 3,21 m<sup>2</sup>
- N8 – WC M 2,99 m<sup>2</sup>
- N9 – PRHA 6,93 m<sup>2</sup>
- N10 – PRHA 6,55 m<sup>2</sup>
- N12 – GARDEROBA 14,99 m<sup>2</sup>
- NEČISTI HODNIK (DEL) 22 m<sup>2</sup>

#### **II. Gostinski lokal v pritličju objekta v skupni izmeri 85,41 m<sup>2</sup>, ki ga sestavljajo prostori**

- P4 – PRIROČNA KUHINJA 43,82 m<sup>2</sup>
- P5 – SKLADIŠČE 8,61 m<sup>2</sup>
- P8 – WC / GARDEROBA 2,98 m<sup>2</sup>
- XX – ZUNANJA TERASA 30 m<sup>2</sup>

Omogočena je souporaba sanitarij v skupni izmeri cca 18 m<sup>2</sup>.

Omogočena je souporaba shrambe 1 v dogovoru z lastnikom.

Omogočen je najem in urejanje zunanjih (zelenih) površin ob soglasju Občine Žiri (za dodatne površine se sklene aneks k najemni pogodbi).

### **3. Najnižja ponudbena izhodiščna cena - najemnina za poslovni prostor znaša**

- pod I – Fitnes: 2,00 EUR na m<sup>2</sup> mesečno
- pod II – Gostinski lokal: 4,00 EUR na m<sup>2</sup> mesečno.

Najugodnejši ponudnik bo tisti, ki bo ponudil:

- najvišjo najemnino za mesečni najem ponujenega poslovnega prostora, vendar najmanj v višini izhodiščne najemnine, opredeljene v točki 3.;
- najbolj ustrezno obliko opravljanja razpisane poslovne dejavnosti ter vsebino programa.

#### 4. Pogoji najema:

- Najemna pogodba bo sklenjena za nedoločen čas.
- Najemna pogodba bo sklenjena za prostore v sledečem stanju opremljenosti:
  - I. Fitnes: prostora N1 – mala dvorana in N3 - fitnes sta gradbeno finalizirana, v prostoru N1 je položen parket, v prostoru N3 fitnes talne obloge, brez opreme; ostali prostori so gradbeno zaključeni in opremljeni;
  - II. Gostinski lokal: notranji prostori in zunanja terasa so gradbeno zaključeni, neopremljeni;
- Najemnik mora plačevati mesečno najemnino za tekoči mesec v skladu z najemno pogodbo. Skupni in individualni obratovalni stroški, stroški zavarovanja proti kraji, požaru, izlivu vode in civilni odgovornosti, čiščenja ter ostale dajatve v zvezi z uporabo prostora niso vključeni v ceni najema in bremenijo najemnika.
- Če najemnik odda prostore oziroma del prostorov v podnajem, mora za to pridobiti soglasje najemodajalca, najemnina pa se poviša za 50%.
- Najemodajalec krije stroške zagotovitve ustreznih elektro inštalacij, odtokov in vodovodne napeljave, tako da je najemniku omogočen priklop naprav in njihovo nemoteno delovanje. Najemnik bo upravičen do povrnitve do 50% dokazljivih vlaganj v fiksno opremo gostinskega lokala<sup>1</sup> (barski pult), vendar največ do zneska 7.500,00 EUR. V primeru da pride do prenehanja najemnega razmerja, ostane fiksna oprema v lasti najemodajalca. Najemnik ne bo upravičen do povrnitve drugih vlaganj v poslovni prostor niti ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj.
- Najemnik bo moral za celotno obdobje najema zagotavljati kakovostne storitve, ki bodo usklajene z reprezentativno lokacijo, namenom in ambientom večnamenske športne dvorane.
- Najemnik bo moral pri morebitnem preurejanju poslovnih prostorov pridobiti soglasje najemodajalca.
- Najemnik bo moral na zahtevo najemodajalca upoštevati poseben režim obratovanja v času trajanja posameznih prireditev, ki bi terjale prilagojen obratovalni čas gostinskega lokala in/ali fitnes prostora.

#### 5. Pogoji in merila:

Pri izbiri najemnika imajo prednost ponudniki, pri katerih je, glede na njihovo dosedanje delo, strokovno usposobljenost, priloženo finančno dokazilo o finančni sposobnosti in druge reference, mogoče pričakovati, da bodo uspešno opravljali razpisano poslovno dejavnost:

- pod I: športna dejavnost - fitnes
- pod II: gostinska dejavnost - bife.

Ponudnik je lahko pravna ali fizična oseba, ki opravlja registrirano poslovno dejavnost, in izkazuje v letošnjem letu do prijave na razpis vsaj 100.000,00 EUR letnega prometa.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

Občina ima za presojanje ustreznosti referenc pravico zahtevati predložitev dodatnih dokazil.

Kriterija za izbor najugodnejšega ponudnika sta:

- a. najvišja ponujena najemnina za posamezen prostor  
Maksimalno možno število točk za vsak posamezen prostor je 50, doseže jih najvišja

---

<sup>1</sup> Za fiksno opremo gostinskega lokala šteje gostinska oprema, ki je fiksno pritrjena in je ni mogoče odstraniti brez uničenja opreme ali prostora.

ponujena najemnina, ostale ponudbe se točkujajo sorazmerno v odstotku glede na najvišjo ponujeno najemnino .

b. opravljanje razpisane poslovne dejavnosti

Maksimalno možno število točk za vsak posamezen prostor je 50, točkujajo pa se

pod I – fitnes:

- odpiralni čas: do 10 točk, in sicer: vse dni v tednu – 10 točk, vse dni v tednu razen nedelje – 8 točk, od ponedeljka do petka – 5 točk
- dodatni programi in ugodnosti za občane občine Žiri (npr. predavanja, skupinske vadbe, popusti za društva, podjetja...) - 10 točk pripravljenost za izvajanje dežurstva v Večnamenski dvorani Žiri – 15 točk
- ponudba se oddaja za najem obeh prostorov (fitnes in gostinski lokal) – 15 točk

pod II - gostinski lokal:

- odpiralni čas: do 10 točk, in sicer: vse dni v tednu – 10 točk, vse dni v tednu razen nedelje – 8 točk, od ponedeljka do petka – 3 točke
- pripravljenost za sodelovanje ob večjih prireditvah - 10 točk
- pripravljenost za izvajanje dežurstva v Večnamenski dvorani Žiri – 15 točk
- ponudba se oddaja za najem obeh prostorov (fitnes in gostinski lokal) – 15 točk.

Ponudba mora biti veljavna najmanj 60 dni od dneva odpiranja ponudb.

Organ Občine Žiri, odgovoren za izvrševanje proračuna ali oseba, ki jo predstojnik za to pooblasti, lahko brez odškodninske odgovornosti in brez pojasnila ustavi postopek zbiranja ponudb do sklenitve pravnega posla oziroma se odloči, da ne izbere nobenega ponudnika, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

## 6. Varščina:

Ponudniki morajo do roka za oddajo ponudb plačati varščino v višini 2.500 EUR (v primeru ponudbe za oba poslovna prostora) oziroma 2.000 EUR (v primeru ponudbe za en poslovni prostor). Varščino se vplača na TRR Občine Žiri, številka računa: SI56 0110 0010 0014 793, sklic: SI00 - datum, pod namen »Varščina«.

Po končanem javnem zbiranju ponudb bo varščina brez zamudnih obresti vrnjena neuspešnim kandidatom na njihov TRR v 15 dneh od sprejema odločitve, izbranemu ponudniku, s katerim bo sklenjena najemna pogodba, pa se varščina zadrži in se poravnava z zadnjimi najemninami oziroma se porabi za poplačilo morebitne škode ali zapadlih neporavnanih obveznosti do Občine Žiri. V primeru, da uspeli ponudnik brez upravičenega razloga ne sklene najemne pogodbe v roku 10 dni od poziva oziroma odstopi od najema, varščina zapade v korist Občine Žiri.

## 7. Oddaja ponudbe:

Rok za oddajo ponudbe je **do vključno 30.10.2020 do 12. ure**. Ponudnik posreduje ponudbeno višino mesečne najemnine pisno, in sicer na obrazcu PONUDBA, skupaj z osnovnimi in kontaktnimi podatki. Ponudba je lahko oddana za posamezen prostor ali za oba prostora. Za popolnost ponudbe morajo ponudniki priložiti dokazila o izpolnjevanju pogojev javnega zbiranja ponudb, in sicer:

- izpisek iz poslovnega registra oziroma uradne evidence, v katerega je ponudnik vpisan, ki ne sme biti starejši od 30 dni;
- dokazilo o usposobljenosti za opravljanje razpisane dejavnosti, dokazila o potrebnih dovoljenjih za opravljanje dejavnosti;

- program dejavnosti, ki bo potekala v poslovnem prostoru, predvsem pa odpiralni čas, ugodnosti za občane Občine Žiri, dodatni programi, pripravljenost in pogoji za dežurstvo za objekt Večnamenska dvorana Žiri;
- dokazilo o poravnanih obveznostih iz naslova davkov in prispevkov za socialno varnost;
- parafirano najemno pogodbo;
- potrdilo o plačani varščini;
- izjavo, da sprejemajo vse pogoje javnega zbiranja ponudb.

Ponudniki lahko oddajo ponudbe v zaprti kuverti osebno ali po pošti na naslov: Občina Žiri, Loška cesta 1, 4226 Žiri, z oznako »Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem – ne odpiraj«. Na hrbtne strani kuverte je potrebno označiti polni naslov pošiljatelja. Če je ponudba poslana priporočeno po pošti, velja dan oddaje na pošto za dan ponudbe, medtem ko se pri oddaji ponudbe z navadno pošto, kot datum oddaje upošteva datum, ko organizator prejme pošiljko.

### 8. Postopek izbire:

Organizator bo na predlog komisije, ki jo imenuje župan, izbral najugodnejšega ponudnika, ki bo na podlagi proučitve utemeljenosti pravočasnih in popolnih vlog izpolnjeval vse razpisne pogoje.

Ponudbe bodo komisijsko odprte po preteku razpisnega roka. Nepopolnih ponudb in ponudb prispelih po razpisnem roku komisija ne bo obravnavala.

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

Če je med prejetimi ponodbami več najugodnejših ponudb, komisija opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja.

Z najugodnejšim ponudnikom se sklene najemna pogodba predvidoma v roku 15 dni po opravljeni izbiri in izdani odločitvi.

### 9. Informacije:

Vse dodatne informacije lahko dobite na sedežu Občine Žiri, Loška cesta 1, Žiri, oz. na telefonski številki 04 50 50 717 (Olga Vončina), vsak delovni dan od 8. do 15. ure.

Objavljeno na spletni strani [www.ziri.si](http://www.ziri.si) od 14.10.2020 do 30.10.2020.

Št.: 351-2-0022/2009-214

Datum: 14.10.2020



Župan  
mag. Janez Žakelj

## Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v lasti Občine Žiri v najem

### PONUDBA

Rok za oddajo ponudbe je do vključno 30.10.2020 do 12. ure.

<b>PONUODNIK</b>	
Naziv	
Odgovorna oseba	
Naslov	
Davčna št., matična št.	
Telefon, e-naslov	
Registrirana dejavnost	
Spletna stran (neobvezno)	
<b>PONUDBENA VIŠINA MESEČNE NAJEMNINE ZA m2</b>	
I: športna dejavnost - fitnes	_____ EUR/m <sup>2</sup> x 326,77 m <sup>2</sup> = _____ EUR/mes
II: gostinska dejavnost - bife	_____ EUR/m <sup>2</sup> x 85,41 m <sup>2</sup> = _____ EUR/mes
<b>PRILOGE – DOKAZILA O IZPOLNJEVANJU POGOJEV JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB</b>	
<input type="checkbox"/> izpisek iz poslovnega registra oziroma uradne evidence, v katerega je ponudnik vpisan, ki ne sme biti starejši od 30 dni	
<input type="checkbox"/> dokazilo o usposobljenosti za opravljanje razpisane dejavnosti, dokazila o potrebnih dovoljenih za opravljanje dejavnosti	
<input type="checkbox"/> program dejavnosti, ki bo potekala v poslovnem prostoru, predvsem pa odpiralni čas, ugodnosti za občane Občine Žiri, dodatni programi, pripravljenost in pogoji za dežurstvo za objekt Večnamenska dvorana Žiri	
<input type="checkbox"/> dokazilo o poravnanih obveznostih iz naslova davkov in prispevkov za socialno varnost	
<input type="checkbox"/> parafirana najemna pogodba	
<input type="checkbox"/> potrdilo o plačani varščini	
<b>IZJAVA</b>	
Kot ponudnik izjavljam, da sprejemam vse razpisane pogoje Javnega zbiranja ponudb št. 351-2-0022/2009-214 z dne 14.10.2020. Pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljam, da so podatki, podani v tej ponudbi, resnični ter da fotokopije priloženih listin ustrezajo originalu. Za podane podatke, njihovo resničnost in ustreznost, prevzemam popolno odgovornost.	

Datum: \_\_\_\_\_ Podpis, žig: \_\_\_\_\_

## VZOREC POGODBE ZA I – FITNES

**OBČINA ŽIRI**, Loška cesta 1, 4226 Žiri, ID za DDV: SI 69533768, matična št.: 5883202, ki jo zastopa župan, mag. Janez Žakelj, kot **upravljavec objekta in najemodajalec**,

in

\_\_\_\_\_, ID za DDV: \_\_\_\_\_; matična št. \_\_\_\_\_,  
ki ga zastopa \_\_\_\_\_, kot **najemnik**

sklepata naslednjo

### **NAJEMNO POGODBO ZA POSLOVNI PROSTOR – FITNES V OBJEKTU VEČNAMENSKA DVORANA ŽIRI**

#### **1. člen (uvodne določbe)**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je Občina Žiri zemljiškoknjižni lastnik in upravljavec objekta Večnamenska dvorana Žiri, na naslovu Jobstova cesta 22a, 4226 Žiri,
- 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. 11/18, 79/18) na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem, ki je bilo objavljeno na spletni strani Občine Žiri od 14.10.2020 do 30.10.2020, na podlagi sklepa župana št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_;

#### **2. člen (predmet najema)**

Najemodajalec odda, najemnik pa sprejme v najem poslovni prostor – fitnes (v nadaljevanju: »poslovni prostor«) s spremljajočimi prostori v souporabi v skupni izmeri 326,77 m<sup>2</sup> v objektu Večnamenska dvorana Žiri, na naslovu Jobstova cesta 22a, stoječem na parcelni št. 863/12, k.o. Žiri, last Občine Žiri, ki obsega naslednje prostore:

- N1 - MALA DVORANA 146,10 m<sup>2</sup>
- N2 – SHRAMBA ORODJA 15,42 m<sup>2</sup>
- N3 – FITNES 79,39 m<sup>2</sup>
- N5 – GARDEROBA 14,85 m<sup>2</sup>
- N6 – ČISTI HODNIK 14,34 m<sup>2</sup>
- N7 – WC Ž 3,21 m<sup>2</sup>

- N8 – WC M 2,99 m<sup>2</sup>
- N9 – PRHA 6,93 m<sup>2</sup>
- N10 – PRHA 6,55 m<sup>2</sup>
- N12 – GARDEROBA 14,99 m<sup>2</sup>
- N4 – NEČISTI HODNIK (DEL) 22 m<sup>2</sup>

Omogočena je souporaba garderob, sanitarij, tušev in shrambe za čistila v skupni izmeri cca 60 m<sup>2</sup>.

Skica z označbo najetega poslovnega prostora z označbo prostorov v souporabi je priloga te najemne pogodbe.

Najemodajalec dovoljuje, da najemnik označi vstop v najet poslovni prostor na vidnem mestu z napisno tablo. Najemnik mora za te potrebe pridobiti pisno soglasje najemodajalca, na katerem bodo navedeni pogoji.

### **3. člen**

Najemnik je dolžan sam pridobiti vsa soglasja, dovoljenja in druge dokumente, ki so potrebni za izvajanje pogodbeno dogovorjene dejavnosti v najetem poslovnem prostoru.

### **4. člen**

#### **(izročitev poslovnega prostora)**

Najemodajalec se zavezuje, da bo najemniku izročil predmet najema v najem (rabo) po podpisu najemne pogodbe.

Ob izročitvi poslovnega prostora najemniku se sestavi zapisnik, v katerem se navede stanje, kakor tudi drugi podatki o poslovnem prostoru glede opreme, itd.

### **5. člen**

#### **(uporaba poslovnega prostora)**

Najemnik lahko uporablja poslovni prostor v skladu s pravnomočnima uporabnim dovoljenjem za poslovni prostor oziroma s to pogodbo.

Pogodbeni stranki se strinjata, da je poslovni prostor urejen tako, da ustreza opravljanju njegove dejavnosti. Najemnik lahko prostore pred začetkom opravljanja dejavnosti dodatno opremi na lastne stroške in v soglasju z najemodajalcem. Najemnik s takšnimi vlaganji ne pridobi nikakršne lastninske pravice ali druge stvarne pravice oziroma odškodninske pravice na poslovnem prostoru ali na skupnih delih objekta.

Najemnik bo v času trajanja pogodbe poskrbel za potrebna popravila in redno vzdrževanje poslovnega prostora in prostorov, ki jih ima v uporabi.

Najemnik bo za odpiranje glavnih vhodnih vrat objekta prejel \_\_\_\_\_ izvod(ov) sistemskega ključa in \_\_\_\_\_ izvod(ov) ključev za vhodna vrata najetih prostorov, za katere prevzame polno odgovornost. Brez vednosti najemodajalca najemnik ključev ne sme kopirati ali predajati tretjim osebam, ki niso vključeni v poslovanje poslovnega prostora.

## **6. člen (najemnina)**

Najemnik je za uporabo poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe, dolžan plačevati najemnino v višini \_\_\_\_\_EUR mesečno. Najemnina je določena na podlagi najemnikove ponudbe.

Najemnina, ki je določena v najemni pogodbi, se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji. Najemodajalec in najemnik se dogovorita, da se za najem poslovnega prostora in pripadajoče stroške obračunava DDV v skladu s 45. členom ZDDV, ter da bo najemnik pridobil status zavezanca za DDV pred prvo izstavitvijo računa s strani najemodajalca.

Najemnik bo plačeval najemnino na transakcijski račun najemodajalca številka SI56 0110-0010-0014-793, po predhodni izstavitvi računa. Račun se izda do 15-tega v mesecu za pretekli mesec.

Rok plačila je 15. dan po prejemu računa. Če najemnina ne bo poravnana v določenem roku, bo najemnik plačal od dneva zamude plačila še zakonske zamudne obresti. V primeru zamude plačila lahko najemnik koristi varščino.

Ponudnik je pred iztekom roka za zbiranje ponudb, v postopku Javnega zbiranja ponudb za oddajo prostorov v lasti Občine Žiri v najem plačal na račun Občine Žiri varščino v višini 2.500,00 / 2.000,00 EUR, s katero jamči za resnost ponudbe in izpolnjevanje pogodbenih obveznosti. Varščina je zadržana za primer kršitev najemne pogodbe.

V primeru koriščenja varščine je najemnik dolžan pri prvi naslednji najemnini vplačati znesek do prvotne višine varščine. Ob izteku najemnega razmerja se zadržana varščina brez obresti vračuna v najemnino ali vrne najemniku.

Po preteku petih let trajanja najemnega razmerja lahko pogodbeni stranki preverita, ali določena najemnina še ustreza konkurenčni tržni ceni najetih prostorov v okolju. V kolikor bosta stranki ugotovili, da določena najemnina bistveno odstopa od konkurenčne tržne cene, bosta soglasno določil novo višino najemnine in glede te sklenili aneks k tej pogodbi.

## **7. člen (določba za razmere razglašene epidemije)**

V primeru razglašene epidemije in posledično vladnih določb o omejevanju obratovalnega časa za dejavnosti najemnika se višina najemnine lahko zniža, pod pogojem, da za omilitev izpada prihodkov ne bodo predvideni drugi vladni ukrepi.

V primeru iz prejšnjega odstavka se nižja najemnina določi z aneksom k tej pogodbi.

## **8. člen (plačilo stroškov)**

Najemnik je najemodajalcu poleg najemnine dolžan redno plačevati tudi obratovalne stroške, stroške tekočega vzdrževanja in ostale stroške.



Stroški, navedeni v prejšnjem odstavku, se zaračunavajo glede na uporabljeno površino na podlagi bilančnih podatkov in se usklajujejo za tekoče leto na podlagi podatkov preteklega leta.

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

Najemnik je dolžan najemodajalcu predložiti zavarovanje splošne odgovornosti in odgovornosti za čisto premoženjsko škodo, ki lahko nastane na podlagi opravljanja dejavnosti. Navedena zavarovanja morajo biti predložena v 15. dneh od podpisa najemne pogodbe in zavarovalno polico je potrebno vinkulirati v korist najemodajalca.

## **9. člen** **(vzdrževanje in morebitna nastala škoda na predmetu najema)**

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

Najemnik se zavezuje, da bo spoštoval pogodbeno dogovorjen 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 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 oz. hrani v najetem poslovnem prostoru.

## **10. člen** **(uporaba poslovnega prostora)**

Najemnik sme poslovni prostor uporabljati samo za dejavnost, ki jo opravlja kot svojo lastno ter skladno z namenom iz 1. in 2. člena te pogodbe.

Pri uporabi poslovnega prostora mora najemnik ravnati s skrbnostjo dobrega gospodarja.

Najemnik mora v času trajanja pogodbenega razmerja realizirati načrt programskih vsebin in ponudbo, ki je sestavni del ponudbe najemnika z dne \_\_\_\_\_. Do sprememb lahko pride le v primeru predhodnega dogovora in soglasja med obema pogodbenima strankama.

Odpiralni čas mora biti na objektu naveden na vidnem mestu.

## **11. člen**

Najemnik je dolžan obvestiti najemodajalca o vsaki statusni spremembi in drugih okoliščinah, ki vplivajo 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 imeni, emblemi, zastavami in drugimi oznakami svoje dejavnosti samo s posebnim pisnim soglasjem najemodajalca in soglasjem pristojnega organa.

Najemnik mora po predhodnem pozivu omogočiti najemodajalcu vstop v prostor ki so predmet te pogodbe, z namenom, da se ugotovi ali najemnik uporablja ta prostor v skladu s to pogodbo.

## **12. člen** **(vlaganje v poslovni prostor)**

Najemnik ne sme brez soglasja najemodajalca poslovnega prostora prezidati oziroma izvršiti kakšnih drugih sprememb ali adaptacij.

Vlogi za soglasje mora najemnik predložiti predračun stroškov planiranih del v poslovnem prostoru. Vsa dela, ki se na podlagi soglasja najemodajalca opravijo na poslovnem prostoru, morajo biti opravljena strokovno s strani izvajalca, ki je registriran za takšna dela.

Po adaptaciji poslovnega prostora s strani najemnika bo najemodajalec objekta ocenil, če je s tem povečana vrednost poslovnega prostora. V tem primeru bo najemodajalec stroške najemnika, ki jih je imel, lahko pobotal z najemnino. Če bo najemodajalec ocenil, da vrednost poslovnega prostora ni povečana, stroškov najemnika ne bo mogel pobotati z najemnino. Pogoj za pobot je s strani najemnika prejet račun za opravljeno storitev.

Najemnik ob morebitnem prenehanju najemne pogodbe po njegovi krivdi ne more zahtevati od najemodajalca povrnitve sredstev, ki jih je vložil v ureditev oziroma popravilo poslovnega prostora in do prenehanja pogodbe niso bila pobotana z najemnino.

Če najemodajalec vlaganja pobota z najemnino, najemnik tega po prenehanju najemne pogodbe ne more odnesti iz poslovnega prostora in postane last najemodajalca.

## **13. člen** **(oprema v poslovnem prostoru)**

Premična oprema, ki jo bo najemnik namestil v poslovni prostor in mu bo služila za opravljanje njegovih dejavnosti, ostane njegova last in lahko z njo po prenehanju najema prosto razpolaga, pod pogojem, da se pri tem ne dela škoda na stavbi oziroma poslovnem prostoru.

Premična opreme, ki je v lasti najemnika, se lahko po prenehanju veljavnosti pogodbe prenese v last najemodajalca, vrednost se lahko pobota z dolgom najemodajalca iz naslova najemnine, če ta obstaja in če se pogodbeni stranki s predlogom strinjata.

Stvari, ki jih bo najemnik pri urejanju vgradil v poslovni prostor, postanejo last najemodajalca. Ob soglasju z najemodajalcem lahko najemnik predloži račune vgrajenih stvari in se mu vlaganje povrne ali pobota z najemnino.

## **14. člen** **(podnajem)**

Najemnik poslovnega prostora sme oddati poslovni prostor v podnajem le ob soglasju

najemodajalca. V tem primeru se najemnina iz 6. člena te pogodbe poviša za 50%.

#### **15. člen (čas sklenitve pogodbe)**

Ta pogodba je sklenjena za nedoločen čas.

#### **16. člen (načini prenehanja pogodbe)**

Ta pogodba lahko preneha:

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

#### **17. 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.

#### **18. člen**

Najemodajalec in najemnik lahko kadarkoli in brez razloga pisno odpovesta to najemno pogodbo s tri mesečnim odpovednim rokom.

Najemodajalec posreduje odpoved po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni ali fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost.

Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

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

#### **19. člen (odstop od pogodbe)**

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora, vendar mora pred tem na to pisno opomniti najemnika, ter mu podati ustrezen rok za odpravo pomanjkljivosti, ki so razlog odpovedi pogodbe v naslednjih primerih:

- najemnik tudi po njegovem opominu uporablja poslovni prostor v nasprotju s to pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela škoda;
- najemnik na zahtevo najemodajalca v dogovorjenem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovnega prostora, in ki spadajo med njegove stroške;
- najemnik uporablja najeti poslovni prostor tako, da otežuje oz. onemogoča nemoteno rabo sosednjih nepremičnin, ostalim najemnikom ali lastnikom nepremičnin;
- najemnik brez soglasja najemodajalca spremeni dejavnost ali opravi druge statusne spremembe, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru;
- najemnik ne izvaja načrta programskih vsebin in ponudbe, ki je sestavni del ponudbe najemnika;

- v primeru koriščenja varščine najemnik pri prvi naslednji najemnini ne vplača znesek do višine varščine;
- najemnik brez opravičljivega razloga v poslovnem prostoru ne opravlja dejavnosti ves čas po predvidenem urniku;
- najemnik ne upošteva drugih njega zavezujočih določil te pogodbe.

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe brez odpovednega roka, z upoštevanjem pogoja iz prvega odstavka tega člena, v naslednjih primerih:

- če najemnik zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to pisno opomnil;
- v primeru statusnega preoblikovanja najemnika, začetka postopka zaradi insolventnosti najemnika ali v primeru izbrisa najemnika iz registra, v katerega je vpisan;
- če najemnik ne prevzame ali ne začne uporabljati poslovnega prostora kot je to določeno s to pogodbo, oziroma ga brez upravičenega razloga več kot 2 (dva) meseca ne uporablja;
- če najemnik brez da bi o tem obvestil najemodajalca preneha z opravljanjem dejavnosti.

## **20. člen (izpraznitev prostorov)**

Po prenehanju najemne 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 lahko pred predajo odstrani lastno nevezidano in nevgrajeno opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov za najemodajalca loči od poslovnega prostora, pod pogojem, da nima do najemodajalca neplačanih terjatev. Ne sme pa odvzeti druge vezidane 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 utрпи 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**

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 in kriti vse stroške za poslovni prostor, dogovorjene s to pogodbo, vse do izročitve poslovnega prostora.

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.

## **22. člen**

### (reševanje sporov)

Morebitne spore v zvezi s to pogodbo bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, če pa do sporazuma ne bi prišlo, spore rešuje pristojno sodišče.

Pogodbeni stranki sta pri poslovanju in reševanju morebitnih nesoglasij dolžni ravnati v skladu z dobrimi poslovnimi običaji, spoštovati načelo vestnosti in poštenja ter varovati dobro ime in ugled pogodbenih strank.

#### 23. člen

Za vprašanja, ki niso urejena s to pogodbo, se uporabljajo določbe Obligacijskega zakonika. Vsa komunikacija glede izvedbe programskih vsebin in drugih aktivnosti poslovnega prostora poteka preko odgovornih oseb na strani najemodajalca \_\_\_\_\_ in na strani najemnika \_\_\_\_\_.

#### 24. člen

Ta pogodba začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

#### 25. člen

Pogodba je napisana v štirih izvodih, od katerih prejme vsaka od pogodbenih strank po dva izvoda.

Številka:

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

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

Najemodajalec in upravljavec objekta:

Najemnik:

**OBČINA ŽIRI**

Župan

mag. Janez Žakelj

\_\_\_\_\_

## VZOREC POGODBE ZA II – GOSTINSKI LOKAL

**OBČINA ŽIRI**, Loška cesta 1, 4226 Žiri, ID za DDV: SI 69533768, matična št.: 5883202, ki jo zastopa župan, mag. Janez Žakelj, kot **upravljavec objekta in najemodajalec**,

in

\_\_\_\_\_, ID za DDV: \_\_\_\_\_; matična št. \_\_\_\_\_,  
ki ga zastopa \_\_\_\_\_, kot **najemnik**

sklepata naslednjo

### **NAJEMNO POGODBO ZA POSLOVNI PROSTOR – GOSTINSKI LOKAL V OBJEKTU VEČNAMENSKA DVORANA ŽIRI**

#### **1. člen (uvodne določbe in predmet pogodbe)**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je Občina Žiri zemljiškopravni lastnik in upravljavec objekta Večnamenska dvorana Žiri, na naslovu Jobstova cesta 22a, 4226 Žiri,
- 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. 11/18, 79/18) na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem, ki je bilo objavljeno na spletni strani Občine Žiri od 14.10.2020 do 30.10.2020, na podlagi sklepa župana št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_.

#### **2. člen (predmet najema)**

Najemodajalec odda, najemnik pa sprejme v najem poslovni prostor – gostinski lokal (v nadaljevanju: »poslovni prostor«) s spremljajočimi prostori v souporabi v skupni izmeri 85,41 m<sup>2</sup> v objektu Večnamenska dvorana Žiri, na naslovu Jobstova cesta 22a, stoječem na parcelni št. 863/12, k.o. Žiri, last Občine Žiri, ki obsega naslednje prostore:

- P4 – PRIROČNA KUHINJA 43,82 m<sup>2</sup>
- P5 – SKLADIŠČE 8,61 m<sup>2</sup>
- P8 – WC / GARDEROBA 2,98 m<sup>2</sup>
- XX – ZUNANJA TERASA 30 m<sup>2</sup>

Omogočena je souporaba sanitarij v skupni izmeri cca 18 m<sup>2</sup>.

Omogočena je souporaba shrambe 1 v dogovoru z lastnikom.

Omogočen je najem in urejanje zunanjih (zelenih) površin ob soglasju Občine Žiri (za dodatne površine se sklene aneks k tej najemni pogodbi).

Skica z označbo najetega poslovnega prostora z označbo prostorov v souporabi je priloga te najemne pogodbe.

Najemodajalec dovoljuje, da najemnik označi vstop v najet poslovni prostor na vidnem mestu z napisno tablo. Najemnik mora za te potrebe pridobiti pisno soglasje najemodajalca, na katerem bodo navedeni pogoji.

### **3. člen**

Najemnik je dolžan sam pridobiti vsa soglasja, dovoljenja in druge dokumente, ki so potrebni za izvajanje pogodbeno dogovorjene dejavnosti v najetem poslovnem prostoru.

### **4. člen**

#### **(izročitev poslovnega prostora)**

Najemodajalec se zavezuje, da bo najemniku izročil predmet najema v najem (rabo) po podpisu najemne pogodbe.

Ob izročitvi poslovnega prostora najemniku se sestavi zapisnik, v katerem se navede stanje, kakor tudi drugi podatki o poslovnem prostoru glede opreme, itd.

Najemodajalec se zaveže najpozneje 30 dni po sklenitvi te pogodbe zagotoviti izvedbo ustreznih elektroinstalacij, odtokov in vodovodne napeljave, tako da bo najemniku omogočena nemotena uporaba prostorov za dejavnost, ki je predmet najema.

### **5. člen**

#### **(uporaba poslovnega prostora)**

Najemnik lahko uporablja poslovni prostor v skladu s pravnomočnima uporabnim in obratovalnim dovoljenjem za poslovni prostor oziroma s to pogodbo.

Pogodbeni stranki se strinjata, da je poslovni prostor urejen tako, da ustreza opravljanju njegove dejavnosti. Najemnik lahko prostore pred začetkom opravljanja dejavnosti dodatno opremi na lastne stroške in v soglasju z najemodajalcem. Najemnik s takšnimi vlaganji ne pridobi nikakršne lastninske pravice ali druge stvarne pravice oziroma odškodninske pravice na poslovnem prostoru ali na skupnih delih objekta.

Najemnik bo upravičen do povrnitve do 50% dokazljivih vlaganj v fiksno opremo gostinskega lokala<sup>2</sup> (barski pult), vendar največ do zneska 7.500,00 EUR. V primeru da pride do prenehanja najemnega razmerja, ostane fiksna oprema v lasti najemodajalca.

Najemnik bo v času trajanja pogodbe poskrbel za potrebna popravila in redno vzdrževanje poslovnega prostora in prostorov, ki jih ima v uporabi.

---

<sup>2</sup> Za fiksno opremo gostinskega lokala šteje gostinska oprema, ki je fiksno pritrjena in je ni mogoče odstraniti brez uničenja opreme ali prostora.

Najemnik bo za odpiranje glavnih vhodnih vrat objekta prejel \_\_\_\_\_ izvod(ov) systemskega ključa in \_\_\_\_\_ izvod(ov) ključev za vhodna vrata najetih prostorov, za katere prevzame polno odgovornost. Brez vednosti najemodajalca najemnik ključev ne sme kopirati ali predajati tretjim osebam, ki niso vključeni v poslovanje poslovnega prostora.

## **6. člen (najemnina)**

Najemnik je za uporabo poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe, dolžan plačevati najemnino v višini \_\_\_\_\_ EUR mesečno. Najemnina je določena na podlagi najemnikove ponudbe.

Najemnina, ki je določena v najemni pogodbi, se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji. Najemodajalec in najemnik se dogovorita, da se za najem poslovnega prostora in pripadajoče stroške obračunava DDV v skladu s 45. členom ZDDV, ter da bo najemnik pridobil status zavezanca za DDV pred prvo izstavitvijo računa s strani najemodajalca.

Najemnik bo plačeval najemnino na transakcijski račun najemodajalca številka SI56 0110-0010-0014-793, po predhodni izstavitvi računa. Račun se izda do 15-tega v mesecu za pretekli mesec.

Rok plačila je 15. dan po prejemu računa. Če najemnina ne bo poravnana v določenem roku, bo najemnik plačal od dneva zamude plačila še zakonske zamudne obresti. V primeru zamude plačila lahko najemnik koristi varščino.

Ponudnik je pred iztekom roka za zbiranje ponudb, v postopku Javnega zbiranja ponudb za oddajo prostorov v lasti Občine Žiri v najem plačal na račun Občine Žiri varščino v višini 2.000,00 / 2.500,00 EUR, s katero jamči za resnost ponudbe in izpolnjevanje pogodbenih obveznosti. Varščina je zadržana za primer kršitev najemne pogodbe.

V primeru koriščenja varščine je najemnik dolžan pri prvi naslednji najemnini vplačati znesek do višine varščine. Ob izteku najemnega razmerja se zadržana varščina brez obresti vračuna v najemnino ali vrne najemniku.

Po preteku petih let trajanja najemnega razmerja lahko pogodbeni stranki preverita, ali določena najemnina še ustreza konkurenčni tržni ceni najetih prostorov v okolju. V kolikor bosta stranki ugotovili, da določena najemnina bistveno odstopa od konkurenčne tržne cene, bosta soglasno določil novo višino najemnine in glede te sklenili aneks k tej pogodbi.

## **7. člen (določba za razmere razglašene epidemije)**

V primeru razglašene epidemije in posledično vladnih določb o omejevanju obratovalnega časa za dejavnosti najemnika se višina najemnine lahko zniža, pod pogojem, da za omilitev izpada prihodkov ne bodo predvideni drugi vladni ukrepi.

V primeru iz prejšnjega odstavka se nižja najemnina določi z aneksom k tej pogodbi.



## **8. člen (plačilo stroškov)**

Najemnik je najemodajalcu poleg najemnine dolžan redno plačevati tudi obratovalne stroške, stroške tekočega vzdrževanja in ostale stroške.

Stroški, navedeni v prejšnjem odstavku, se zaračunavajo glede na uporabljeno površino na podlagi bilančnih podatkov in se usklajujejo za tekoče leto na podlagi podatkov preteklega leta.

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

Najemnik je dolžan najemodajalcu predložiti zavarovanje splošne odgovornosti in odgovornosti za čisto premoženjsko škodo, ki lahko nastane na podlagi opravljanja dejavnosti. Navedena zavarovanja morajo biti predložena v 15. dneh od podpisa najemne pogodbe in zavarovalno polico je potrebno vinkulirati v korist najemodajalca.

## **9. člen (vzdrževanje in morebitna nastala škoda na predmetu najema)**

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

Najemnik se zavezuje, da bo spoštoval pogodbeno dogovorjen 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 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 oz. hrani v najetem poslovnem prostoru.

## **10. člen (uporaba poslovnega prostora)**

Najemnik sme poslovni prostor uporabljati samo za dejavnost, ki jo opravlja kot svojo lastno ter skladno z namenom iz 1. in 2. člena te pogodbe.

Pri uporabi poslovnega prostora mora najemnik ravnati s skrbnostjo dobrega gospodarja.

Najemnik mora v času trajanja pogodbenega razmerja realizirati načrt programskih vsebin in ponudbo, ki je sestavni del ponudbe najemnika z dne \_\_\_\_\_. Do sprememb lahko pride le v primeru predhodnega dogovora in soglasja med obema pogodbenima strankama.

Odpiralni čas mora biti na objektu naveden na vidnem mestu.

Najemnik se zavezuje izvajati določene naloge receptorja objekta (na primer nadzor nad prihodi in izhodi v objekt, izdaja ključev itd.) v skladu z medsebojnim dogovorom z najemodajalcem.

### **11. člen**

Najemnik je dolžan obvestiti najemodajalca o vsaki statusni spremembi in drugih okoliščinah, ki vplivajo 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 imeni, emblemi, zastavami in drugimi oznakami svoje dejavnosti samo s posebnim pisnim soglasjem najemodajalca in soglasjem pristojnega organa.

Najemnik mora po predhodnem pozivu omogočiti najemodajalcu vstop v prostor ki so predmet te pogodbe, z namenom, da se ugotovi ali najemnik uporablja ta prostor v skladu s to pogodbo.

### **12. člen**

#### **(vlaganje v poslovni prostor)**

Najemnik ne sme brez soglasja najemodajalca poslovnega prostora prezidati oziroma izvršiti kakšnih drugih sprememb ali adaptacij.

Vlogi za soglasje mora najemnik predložiti predračun stroškov planiranih del v poslovnem prostoru. Vsa dela, ki se na podlagi soglasja najemodajalca opravijo na poslovnem prostoru, morajo biti opravljena strokovno s strani izvajalca, ki je registriran za takšna dela.

Po adaptaciji poslovnega prostora s strani najemnika bo najemodajalec objekta ocenil, če je s tem povečana vrednost poslovnega prostora. V tem primeru bo najemodajalec stroške najemnika, ki jih je imel, lahko pobotal z najemnino. Če bo najemodajalec ocenil, da vrednost poslovnega prostora ni povečana, stroškov najemnika ne bo mogel pobotati z najemnino. Pogoj za pobot je s strani najemnika prejet račun za opravljeno storitev.

Najemnik ob morebitnem prenehanju najemne pogodbe po njegovi krivdi ne more zahtevati od najemodajalca povrnitve sredstev, ki jih je vložil v ureditev oziroma popravilo poslovnega prostora in do prenehanja pogodbe niso bila pobotana z najemnino.

Če najemodajalec vlaganja pobota z najemnino, najemnik tega po prenehanju najemne pogodbe ne more odnesti iz poslovnega prostora in postane last najemodajalca.

### **13. člen**

#### **(oprema v poslovnem prostoru)**

Premična oprema, ki jo bo najemnik namestil v poslovni prostor in mu bo služila za opravljanje njegovih dejavnosti, ostane njegova last in lahko z njo po prenehanju najema prosto razpolaga, pod pogojem, da se pri tem ne dela škoda na stavbi oziroma poslovnem prostoru.

Premična opreme, ki je v lasti najemnika, se lahko po prenehanju veljavnosti pogodbe prenese

v last najemodajalca, vrednost se lahko pobota z dolgom najemnejmalca iz naslova najemnine, če ta obstaja in če se pogodbeni stranki s predlogom strinjata.

Stvari, ki jih bo najemnik pri urejanju vgradil v poslovni prostor, postanejo last najemodajalca. Ob soglasju z najemodajalcem lahko najemnik predloži račune vgrajenih stvari in se mu vlaganje povrne ali pobota z najemnino.

#### **14. člen (podnajem)**

Najemnik poslovnega prostora sme oddati poslovni prostor v podnajem le ob soglasju najemodajalca. V tem primeru se najemnina iz 6. člena te pogodbe poviša za 50%.

#### **15. člen (čas sklenitve pogodbe)**

Ta pogodba je sklenjena za nedoločen čas.

#### **16. člen (načini prenehanja pogodbe)**

Ta pogodba lahko preneha:

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

#### **17. 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.

#### **18. člen**

Najemodajalec in najemnik lahko kadarkoli in brez razloga pisno odpovesta to najemno pogodbo s tri mesečnim odpovednim rokom.

Najemodajalec posreduje odpoved po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni ali fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost.

Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

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

#### **19. člen (odstop od pogodbe)**

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora, vendar mora pred tem na to pisno opomniti najemnika, ter mu podati ustrezen rok za odpravo pomanjkljivosti, ki so razlog odpovedi pogodbe v naslednjih primerih:

- najemnik tudi po njegovem opominu uporablja poslovni prostor v nasprotju s to pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela škoda;
- najemnik na zahtevo najemodajalca v dogovorjenem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovnega prostora, in ki spadajo med njegove stroške;
- najemnik uporablja najeti poslovni prostor tako, da otežuje oz. onemogoča nemoteno rabo sosednjih nepremičnin, ostalim najemnikom ali lastnikom nepremičnin;
- najemnik brez soglasja najemodajalca spremeni dejavnost ali opravi druge statusne spremembe, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru;
- najemnik ne izvaja načrta programskih vsebin in ponudbe, ki je sestavni del ponudbe najemnika;
- v primeru koriščenja varščine najemnik pri prvi naslednji najemnini ne vplača znesek do višine varščine;
- najemnik brez opravičljivega razloga v poslovnem prostoru ne opravlja dejavnosti ves čas po predvidenem urniku;
- najemnik ne upošteva drugih njega zavezujočih določil te pogodbe.

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe brez odpovednega roka, z upoštevanjem pogoja iz prvega odstavka tega člena, v naslednjih primerih:

- če najemnik zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to pisno opomnil;
- v primeru statusnega preoblikovanja najemnika, začetka postopka zaradi insolventnosti najemnika ali v primeru izbrisa najemnika iz registra, v katerega je vpisan;
- če najemnik ne prevzame ali ne začne uporabljati poslovnega prostora kot je to določeno s to pogodbo, oziroma ga brez upravičenega razloga več kot 2 (dva) meseca ne uporablja;
- če najemnik brez da bi o tem obvestil najemodajalca preneha z opravljanjem dejavnosti.

## **20. člen** **(izpraznitev prostorov)**

Po prenehanju najemne 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 lahko pred predajo odstrani lastno nevzidano in nevgrajeno opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov za najemodajalca loči od poslovnega prostora, pod pogojem, da nima do najemodajalca neplačanih terjatev. Ne sme pa odvzeti druge vzidane 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 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**

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 in kriti vse stroške za poslovni prostor, dogovorjene s to pogodbo, vse do izročitve poslovnega prostora.

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.

## **22. člen (reševanje sporov)**

Morebitne spore v zvezi s to pogodbo bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, če pa do sporazuma ne bi prišlo, spore rešuje pristojno sodišče.

Pogodbeni stranki sta pri poslovanju in reševanju morebitnih nesoglasij dolžni ravnati v skladu z dobrimi poslovnimi običaji, spoštovati načelo vestnosti in poštenja ter varovati dobro ime in ugled pogodbenih strank.

## **23. člen (končne določbe)**

Za vprašanja, ki niso urejena s to pogodbo se uporabljajo določbe Obligacijskega zakonika. Vsa komunikacija glede izvedbe programskih vsebin in drugih aktivnosti poslovnega prostora poteka preko odgovornih oseb, na strani najemodajalca \_\_\_\_\_, in na strani najemnika \_\_\_\_\_.

## **24. člen**

Ta pogodba začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

## **25. člen**

Pogodba je napisana v štirih izvodih, od katerih prejme vsaka od pogodbenih strank po dva izvoda.

Številka:

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

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

Najemodajalec in upravljavec objekta:

Najemnik:

**OBČINA ŽIRI**

Župan

mag. Janez Žakelj

\_\_\_\_\_





# FITNES

