

OSNUTEK POGODBE!

NAJEMODAJALEC

ZAVOD ZA ŠPORT JESENICE, Ledarska 4, 4270 Jesenice, matična številka: 1638629, davčna številka: SI 33564540, ki ga zastopa direktor mag. Almin Gorinjac (v nadaljevanju: najemodajalec)

in

NAJEMNIK

(vpiše se firma, sedež, matična številka, ID za DDV in zastopnik)

skleneta naslednjo:

**POGODBO O NAJEMU POSLOVNEGA PROSTORA
GOSTINSKI LOKAL – ŠPORTNA DVORANA JESENICE**

Uvodna določba

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je Občina Jesenice lastnica »Športne dvorane Jesenice«, Ledarska ulica 4, 4270 Jesenice, v kateri se na zahodnem delu, v prvem nadstropju nahaja poslovni prostor – gostinski lokal »Enka«, lociran na zemljišču s parcelno številko 717/5 k.o. 2175 Jesenice, številka stavbe 772, v skupni izmeri cca 280 m² (gostinski lokal, soba, kuhinja, sanitarije) ter stopnišče s skladiščem v izmeri 20,60 m² (v nadaljevanju tudi: predmet najema),
- da najemodajalec, na podlagi Odloka o ustanovitvi javnega zavoda Zavod za šport Jesenice (UPB-1, Ur. l. RS, 26/11 z dne 08.04.2011, upravlja s športnimi objekti in predmetom najema,
- da se predmet najema oddaja v na podlagi metode zbiranja ponudb na podlagi veljavnega zakona in uredbe s področja stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti,
- da je razpisna dokumentacija »JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA V NAJEM – GOSTINSKI LOKAL – ŠPORTNA DVORANA JESENICE«, z dne 11.04.2022 sestavni del te pogodbe.

Predmet in trajanje najema

2. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da najemodajalec odda v najem najemniku naslednji predmet najema:

OSNUTEK POGODBE!

- poslovni prostor – gostinski lokal »Enka«, lociran na zemljišču s parcelno številko 717/5 k.o. 2175 Jesenice, na zahodnem delu Športne dvorane Podmežakla, v skupni izmeri cca 280 m² (gostinski lokal, soba, kuhinja, sanitarije) ter stopnišče s skladiščem v izmeri 20,60 m²).

Najemnik ima tudi pravico souporabe skupnih prostorov v stavbi, ki so neposredno vezani na predmet najema in parkirišč za zaposlene in goste.

Predmet najema se oddaja v najem v stanju, v kakršnem je na dan prevzema v posest, to je po sistemu »videno-najeto«.

Pogodbeno razmerje po tej pogodbi se sklepa za nedoločen čas s šestmesečnim odpovednim rokom.

Najemnina in plačilo stroškov

3. člen

Najemnik se tako zavezuje, da bo za predmet najema plačeval mesečno najemnino v višini _____ EUR (z besedo: _____), brez DDV.

Najemnina za poslovni prostor se bo enkrat letno usklajevala z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga objavi Statistični urad Republike Slovenije. V primeru nespremenjenega oziroma negativnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin, ostane najemnina enaka.

Najemnina je po določilih 2. točke 1. odstavka 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost oproščena plačila DDV.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da najemnik poleg najemnine krije tudi naslednje tekoče stroške predmeta najema:

- obratovalne stroške: stroški ogrevanja, stroški vodarine in kanalščine, stroški elektrike, odvoz smeti, morebitni drugi obratovalni stroški,
- stroške rednega vzdrževanja.

Znesek, naveden v prvem odstavku tega člena, se mesečno nakazuje najemodajalcu na njegov račun na podlagi izstavljenega računa.

V primeru zamude s plačilom si najemodajalec pridrži pravico zaračunati zakonite zamudne obresti.

Način in redno plačilo najemnine predstavlja bistveno sestavino pogodbe.

Obveznosti najemnika

4. člen

Predmet najema je najemnik dolžan uporabljati izključno za namen obratovanja gostinske dejavnosti, skladno uporabnim dovoljenjem prostora.

OSNUTEK POGODBE!

Najemnik je dolžan opremiti prostor skladno s trenutno situacijo oziroma odkupom inventarja. V kolikor je pogodba iz kakršnihkoli razlogov prekinjena, se lahko najemodajalec ali novi najemnik in najemnik v razvezi dogovorita o višini odkupa. Odkup je določen s cenilcem, ki izda poročilo o oceni vrednosti strojev in opreme.

Najemnik si mora sam pridobiti vsa morebitna potrebna soglasja in upravna dovoljenja potrebna za izvajanje svoje dejavnosti.

Najemnik se obvezuje, da bo predmet najema uporabljal kot dober gospodar v skladu z njegovim namenom in izključno za svoje potrebe. Najemnik najetega predmeta najema ne sme oddati v nadaljnji najem ali souporabo brez predhodnega soglasja lastnika.

Najemnik je dolžan dnevno skozi celo leto vzdrževati red in čistočo predmeta najema in okolice.

Najemnik mora lastnika obveščati o vseh okoliščinah, ki so pomembne za predmet najema in najemodajalcu omogočiti vstop oziroma vpogled v poslovni prostor, vendar le ob primernem času. Najemnik mora najemodajalca pravočasno obvestiti o tem, če je posest motena, če je objekt na zemljišču, ki je predmet najema, poškodovan, če sta objekt in zemljišče, ki sta predmet najema, ogrožena itd., če se za opravljanje dejavnosti načrtuje prilagoditev prostora.

Najemnik je dolžan skleniti zavarovalno pogodbo, ki bo krila zavarovanje za predmet tega najema, razen če se stranki dogovorita drugače. Najemnik je dolžan od sklenitve najemne pogodbe in za ves čas trajanja najema na svoje stroške zavarovati opremo na nepremičnini pred požarom in drugimi primeri.

Večja vzdrževalna dela se izvajajo s strani najemodajalca. Najemnik lahko vlaga v del nepremičnine in v njo posega ob soglasju najemodajalca. Pri tem se pogodbeni stranki dogovorita, da najemodajalec ne pripozna nikakršnih drugih koristnih vlaganj, razen če se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače in pred predvidenimi posegi. Najemnik s takšnimi vlaganji ne pridobi nikakršne lastninske ali druge stvarne oziroma odškodninske pravice na predmetu najema.

Najemnik mora lastniku oziroma najemodajalcu dovoliti izvajanje morebitnih investicijskih ali vzdrževalnih del na objektu.

Pogodbeni stranki lahko druge operativne obveznosti, ki se nanašajo na najem poslovnega prostora, uredita s posebnim dogovorom.

Najemnik od dneva podpisa najemne pogodbe odgovarja za vso škodo, ki bi nastala tretjim osebam na zemljiščih ali zgradbah, ki so predmet te pogodbe oziroma škodo, ki bi nastala iz ali zaradi zemljišč ali zgradb. Za eventualne poškodbe, ki nastanejo zaradi nepravilne uporabe predmeta najema, malomarnosti ali drugih napak pri uporabi predmeta najema, odgovarja in nosi stroške popravila stranka te pogodbe, ki je odgovorna za povzročeno škodo. Vsaka pogodbeni stranka se zavezuje, da bo v primeru kakršnegakoli škodnega dogodka nemudoma,

OSNUTEK POGODBE!

najkasneje pa v roku 24 ur, obvestila odgovorno osebo druge pogodbene stranke o škodnem dogodku.

Po obojestranskem podpisu te pogodbe prejme najemnik en ključ za dostop do poslovnih prostorov. Najemnik se zavezuje, da bo za kakršnokoli razmnoževanje prejetih ključev pridobil predhodno pisno soglasje najemodajalca. Najemnik se obvezuje, da bo ob preteku časa za katerega je sklenjena ta pogodba, predal najemodajalcu vse izvode ključev, s katerimi bo razpolagal.

Najemnik se obvezuje, da bo po prenehanju pogodbenega razmerja po tej pogodbi, prepustil najemodajalcu predmet najema v enakem stanju kot ga je prevzel, upoštevajoč dovoljeno morebitno adaptacijo in normalno rabo predmeta najema, razen v primeru, če pride do škode zaradi višje sile, na katero najemnik ni imel vpliva, niti poškodovanja ni mogel preprečiti (npr. potres, požar katerega vzrok ni na najemnikovi strani ali ni posledica nepravilne uporabe predmeta najema, ipd.).

Stanje ob prevzemu predmeta najema in ob zaključku najemnega razmerja ugotovita pogodbeni stranki z zapisnikom.

Po prenehanju najemnega razmerja bo najemnik izročil najemodajalcu nepremičnine, izpraznjene od lastnih stvari, oseb, najpozneje v roku 30 dni.

Odpoved pogodbe

5. člen

Najemnik lahko odpove pogodbeno razmerje s šestmesečnim odpovednim rokom.

Najemodajalec lahko odpove pogodbeno razmerje s šestmesečnim odpovednim rokom.

Pogodba preneha bodisi s pisnim sporazumom pogodbenih strank bodisi s pisno odpovedjo v skladu z veljavno zakonodajo.

Najemodajalec lahko odpove pogodbeno razmerje brez odpovednega roka:

- v primeru, če najemnik zamuja s plačilom po preteku 60 dni od izdaje računa,
- če najemnik odda predmet najema deloma ali v celoti v nadaljnji najem ali souporabo brez predhodnega soglasja,
- če najemnik predmeta najema ne izvaja v skladu z njegovim namenom in izdanim uporabnim dovoljenjem,
- v primeru namerne povzročitve večje škode na objektu, ki bi jo povzročil najemnik ali zaradi drugih hujših kršitev pogodbe.

Najemnik je dolžan povrniti morebitno nastalo škodo, ki bi lahko nastala v navedenih primerih.

Morebitna odstopanja v dejanski površini predmeta razpisa niso razlog za spremembo najemne pogodbe ali razvezo le-te.

6. člen

OSNUTEK POGODBE!

Morebitne spore bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. Če to ne bo mogoče, bo o sporu odločalo stvarno in krajevno pristojno sodišče.

Če se kadarkoli izkaže, da je kdo v imenu in na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku naročnika, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev posla, sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji, opustitev dolžnega nadzora nad pogodbenimi obveznostmi ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je naročniku povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku naročnika, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku ali posredniku, je pogodba nična.

7. člen

Predstavnik najemodajalca in odgovorna oseba za izvajanje te pogodbe: mag. Almin Gorinjac, direktor.

Predstavnik najemnika in odgovorna oseba za izvajanje te pogodbe: _____

8. člen

Ta pogodba je sestavljena v dveh enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka po en izvod.

Pogodba je sklenjena in začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank, uporablja pa se od dne _____

Zavod za šport Jesenice
Mag. Almin Gorinjac, direktor

Ponudnik:

Jesenice, dne, _____