

Naziv	OBČINA MIRNA
Naslov	GLAVNA CESTA 28, 8233 MIRNA
Matična številka	2399164000
Davčna številka	SI 80793509
TRR	SI56 0110 0010 0021 292 (UJP)

ki jo zastopa župan Dušan Skerbiš
(v nadaljevanju: najemodajalec)

in

Ime in priimek
Prebivališče
Matična številka
Davčna številka

(v nadaljevanju: najemnica oz. najemnik)

skleneta naslednjo

NAJEMNO POGODBO ZA "KOČO PLAZ DEBENEC"

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je Občina Mirna lastnica zemljiških parcel:

Številka parcele	Katastrska občina	Površina v m ²	Številka stavbe
2012/5	1416-Staro Zabukovje	72	428
2012/8	1416-Staro Zabukovje	138	/
2012/10	1416-Staro Zabukovje	228	/
2012/13	1416-Staro Zabukovje	868	428

- da se na zgoraj navedenih zemljiških parcelah nahaja objekt "Koča Plaz Debenec" in pomožni prostor ob objektu:

Katastrska občina	1416-Staro Zabukovje
Številka stavbe	428
Skupna neto površina v m ²	224
Leto izgradnje	2006
Število etaž	3
Dejanska raba (Kataster stavb)	Drug gostinski del stavbe za kratkotrajno nastanitev

Material nosilne konstrukcije	Opeka
Ogrevanje	Centralno ogrevanje
Vodovod	Da
Elektrika	Da
Telefonsko omrežje	Stacionarno – ne Mobilno – da
Kanalizacija	Ne
Plinovod	Ne
Kabelska TV	Ne

Pogodbeni stranki nadalje ugotavljata:

- da je Občina Mirna na spletni strani dne _____ objavila javni poziv za oddajo predmeta te pogodbe v najem,
- da je najemnik oddal pravočasno vlogo in je bil na podlagi vrednotenja ponudbe izbran kot najugodnejši ponudnik za oddajo koče v najem s sklepom župana Občine Mirna z dne _____,
- da najemnik prevzema vse obveznosti najemnika skladno s to pogodbo in pogoji iz javnega razpisa.

Najemodajalec daje v najem, najemnik pa prevzema v najem nepremičnino iz 1. odstavka tega člena.

Najemnik si je pred podpisom pogodbe ogledal prostor in se odločil po načelu videno - najeto, da prostor vzame v najem v stanju, v kakršnem se prostor nahaja.

Za dodatno notranjo opremo poskrbi najemnik sam in se ne poračunava z najemnino. Objekt se izroča v najem v stanju in z opremo, ki se nahaja v samem objektu ter pripada lastniku objekta.

Z dnem podpisa te pogodbe s strani obeh pogodbenih strank se izvrši tudi primopredaja prostora in ključev prostora.

Najemnik je dolžan pričeti z opravljanjem svoje dejavnosti v najetem prostoru v roku treh mesecev po podpisu najemne pogodbe.

2. člen

Najemnik je za uporabo prostora dolžan plačevati najemnino v znesku _____ EUR brez DDV mesečno.

Tako določena najemnina za prostor se na zahtevo najemodajalca letno usklajuje z indeksom cen za stanovanjsko gradnjo v Republiki Sloveniji in ne vsebuje davka, ki ga plačuje najemnik v skladu z veljavno zakonodajo.

Najemnik je dolžan plačevati najemnino na podlagi izstavljenega računa v roku 8 dni od prejema računa, na TRR Občina Mirna SI56 0110 0010 0021 292 (UJP).

V primeru, da najemnik računa ne prejme do dneva običajne zapadlosti mesečne obveznosti, je dolžan v roku 15 dni pisno obvestiti najemodajalca, da mu posreduje kopijo računa in kam. Enako je dolžnost najemnika, da urgira, če najemodajalec ne posreduje kopije v roku 15 dni od prejema poziva. Najemnik je dolžan urgirati, dokler računa ne prejme, sicer se šteje, da je račun prejel in da je mesečno najemnino dolžan poravnati.

V primeru zamude plačila najemnine je najemnik dolžan plačevati zakonite zamudne obresti od dneva zapadlosti računa.

3. člen

Najemnik je poleg najemnine dolžan redno plačevati še obratovalne, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške za predmetni prostor (individualne stroške) ter obratovalne, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške za dele in naprave zgradbe, parkirne prostore in pripadajočega zemljišča, kot so:

- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča,
- stroške dobave energije (elektrike, energenta – ogrevanje),
- stroške odvoza smeti in odpadkov,
- stroške čiščenja prostorov, delov, objektov in naprav stavbe ter pripadajoče parcele,
- čiščenje in odstranjevanje snega ter ledenih sveč s streh stavbe,
- stroške porabe vode,
- stroške kanalizacije in druge komunalne storitve,
- stroške deratizacije in dezinfekcije,
- stroške protipožarne varnosti,
- stroške zavarovanja objekta,
- stroške varovanja,
- stroške obratovanja in tekočega vzdrževanja prostorov, delov, objektov in naprav stavbe ter pripadajoče parcele,
- individualne stroške, ki gredo v celoti v breme najemnika - stroške telefona, faksa, računalniškega omrežja in drugih komunikacijskih naprav in podobno,
- stroške upravljanja.

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.

Najemnik mora imeti ves čas uporabe objekta sklenjeno ustrezno zavarovanje objekta pri zavarovalnici za primere škode. Zavarovanje mora biti vinkulirano v korist najemodajalca, zaradi česar mora ob vsakem podaljšanju ali sklenitvi nove zavarovalne police poslati najemodajalcu potrdilo, da je zavarovanje vinkulirano v korist najemodajalca. Enako velja tudi za vsa ostala morebitna zavarovanja povezana s predmetom najema.

V primeru zamude plačila obratovalnih stroškov je najemnik dolžan plačevati zakonite zamudne obresti od dneva zapadlosti računa.

Najemnik je dolžan ob prevzemu ključev kriti stroške priklopa električne energije in druge morebitne stroške priklopov, v kolikor je to potrebno.

4. člen

Najemnik ima pravico uporabljati najete prostore izključno za gostinsko dejavnost in dejavnosti, ki so neposredno povezane z uporabo koč (organizacija prireditev, dogodkov, nočitve, ipd.). Najemnik se zaveže uporabljati prostore skladno z namenom, za katerega so bili zgrajeni v javnem interesu, kot dober gospodar, v skladu z določili te pogodbe in zakonodaje.

Najemnik odgovarja za pridobitev vseh soglasij, dovoljenj in podobnih dokumentov, ki so potrebni za izvajanje pogodbeno dogovorjene dejavnosti.

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati prostor kot dober gospodar.

Najemnik je dolžan popraviti oz. povrniti vso škodo, ki jo na prostoru, delih, objektih in napravah stavbe ter na pripadajočih parcelah, povzroči najemnik sam ali nastanejo v zvezi z opravljanjem njegove dejavnosti (odgovornost za škodo, ki jo povzročijo tretje osebe – npr. gostje).

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

5. člen

Najemnik ne sme oddati najetega prostora v uporabo ali podnajem niti deloma niti v celoti brez pisnega soglasja najemodajalca. Najemnik je najemodajalcu dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, ki je v nasprotju z določbami tega člena.

Najemnik je dolžan v roku 30 dni obvestiti najemodajalca o vsaki statusni spremembi oz. drugi spremembi, ki

lahko vpliva na najemno razmerje.

Na stavbi ter na pripadajoči gradbeni parceli, ki je v lasti najemodajalca, lahko najemnik namesti reklamne napise, table, eventualna stojala pred lokalom, table z imeni, emblemi, zastavami in drugimi oznakami svoje firme in njene dejavnosti skladno z zakonodajo in soglasjem pristojnega upravnega organa, kadar je to potrebno.

Najemnik je dolžan čistiti in odstranjevati sneg pred prostorom in skrbeti za čistočo zunanjih in notranjih površin pred prostorom.

Najemnik mora vsaj enkrat letno omogočiti najemodajalcu pregled prostorov, z namenom, da se ugotovi ali uporablja prostore v skladu s pogodbo.

6. člen

Najemnik ne sme spreminjati prostora ter vgrajene opreme in naprav v prostoru ter izvajati drugih posegov brez pisnega soglasja najemodajalca, razen rednih vzdrževalnih del in sicer:

- pleskanje sten,
- barvanje oken in vrat, vzdrževanje in menjavo mehanskih delov na vratih, oknih in
- vgrajeni opremi,
- brušenje in lakiranje parketa ter vzdrževanje drugih talnih oblog,
- menjava žarnic, vtičnic, stikal in varovalk,
- menjava pip,
- menjava WC kotlička,
- vzdrževanje in menjava vodovodnih pip,
- vzdrževanje in menjava vodovodnih in ogrevalnih, oziroma drugih ventilov.

V primeru vlaganj v prostor, najemnik ni upravičen do povrnitve kakršnihkoli koristnih in drugih vlaganj brez predhodnega soglasja najemodajalca in potrditve predračuna, niti ne pridobi nikakršnih pravic na objektu na podlagi vlaganj.

V primeru, da najemnik kljub določbi 1. odstavka tega člena v prostoru izvrši posege, ki presegajo redna vzdrževalna dela, ni upravičen do nobene povrnitve sredstev, ne glede na razlog in čas odpovedi najemnega razmerja.

Za vsa ostala dela, ki niso navedena v 1. odstavku tega člena, si mora najemnik pred pričetkom izvajanja del pridobiti izrecno pisno soglasje najemodajalca ter ustrezna upravna dovoljenja, če so le-ta zahtevana. Najemnik je ob prenehanju pogodbe upravičen do povračila neamortizirane vrednosti koristnih vlaganj, če so bila le-ta izvedena na podlagi pisnega soglasja naročnika. Najemnik je upravičen do povračila te vrednosti le v primeru, da predloži ustrezno dokazilo (račun) o plačilu za opravljene storitve oz. dobavo opreme in naprav.

7. člen

Najemna pogodba preneha:

a) vsak čas s sporazumom strank,

b) z odpovedjo strank,

c) z odstopom od pogodbe:

- če najemnik zamudi s plačilom najemnine za 2 (dva) meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to pisno opomnil,
- če najemnik ne začne uporabljati prostora kot je to določeno s to najemno pogodbo, oz. brez upravičenega razloga, ali ga več kot 6 mesecev ne uporablja,
- če najemnik odda prostor v podnajem ali drugačno uporabo deloma ali v celoti brez pisnega soglasja najemodajalca,
- če ne uporablja prostora v skladu z najemno pogodbo, ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti tako, da se dela občutnejša škoda,
- če ne plačuje redno najemnine ter obratovalnih in drugih stroškov iz 3. člena te najemne pogodbe,
- ob stečaju, likvidaciji oziroma prenehanju pravne osebe, zaradi izbrisa samostojnega podjetnika iz registra davčnih zavezancev, z odpovedjo obrtne dejavnosti
- če najemnik kako drugače bistveno krši določila najemne pogodbe.

Najemnik je dolžan v primeru sporazumnega prenehanja izročiti prostor prost oseb in stvari najemodajalcu v

roku, ki se sporazumno določi in najemno razmerje preneha z iztekom zadnjega dne v mesecu zapisniškega prevzema, v katerem je najemnik izročil ključne izpraznjenega prostora prostega oseb in predmetov.

V primeru prenehanja najemnega razmerja z odstopom, je najemnik dolžan izročiti prostor, prost oseb in stvari v posest najemodajalcu najkasneje v roku 30 dni po odstopu najemodajalca.

Obveznost plačila najemnine preneha z iztekom zadnjega dne v mesecu zapisniškega prevzema, v katerem je najemnik izročil ključne izpraznjenega prostora prostega oseb in predmetov.

Za primer zamude z izročitvijo prostora se stranki dogovorita, da je najemnik za vsak dan zamude dolžan plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 10% zadnje mesečne najemnine. Zamuda nastane naslednji dan, po datumu za izpolnitev obveznosti.

Zadnja dva odstavka tega člena se nanašata na vse vrste oz. načine prenehanja najemnega razmerja.

8. člen

V primeru, da nastane dolg iz naslova neplačanih najemnin v znesku najmanj štirih mesečnih najemnin ali če najemnik prostora več ne uporablja ali ga uporablja kdo drug ali če je prostor zaprt ali če se v prostoru ne izvaja dejavnost, najemnik nepreklicno izjavlja, da lahko najemodajalec kadarkoli s fizično silo vstopi v prostor in ga prevzame v posest. Enako lahko najemodajalec vstopi v prostor v primeru pričetega postopka izbrisa gospodarske družbe ali s.p.-najemnika, smrti najemnika ali drugačnega prenehanja pravne osebe.

Najemnik se v primerih iz prejšnjega odstavka brezpogojno odpoveduje posestnemu sodnemu zahtevku za pravno varstvo ali kakšnemu koli drugemu, s tem povezanemu sodnemu zahtevku. Od trenutka vstopa v prostor nosi vso nevarnost uničenja predmetov najemnik.

Vse stvari, ki se nahajajo v prostoru, je dolžan najemnik prevzeti v roku 8 dni od dneva vstopa v prostor o katerem se najemnika (o vstopu) posebej ne obvešča, sicer velja, da najemnik soglaša, da jih lahko upnik odpelje na deponijo ali drugače uniči.

9. člen

Najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo brez razloga z odpovednim rokom najmanj 6 mesecev.

Najemnik lahko odpove najemno pogodbo z odpovednim rokom najmanj 3 mesece. Odpoved najema prostora je veljavna s predajo ključev izpraznjenega prostora.

Najemno razmerje preneha z iztekom zadnjega dne v mesecu, v katerem je najemnik izročil ključne izpraznjenega prostora prostega oseb in predmetov.

Pred predajo prostora mora najemnik vrniti prostor v stanje, ki ne sme biti slabše, kot je bil ob prevzemu, upošteva normalno rabo prostora, o čemer se sestavi zapisnik. Najemnik se zavezuje, da bo pred predajo prostora, le-tega prebelil, v nasprotnem primeru najemodajalec ni dolžan prevzeti prostora oz. to stori na stroške najemnika.

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

10. člen

Če se najemnik upokoji ali ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti, je dolžan vrniti prostor najemodajalcu.

Dediči so dolžni po smrti zapustnika predati prostor, prost oseb in predmetov, v posest najemodajalca.

11. člen

Najemnik ob podpisu pogodbe plača varščino v višini treh mesečnih obrokov. Plačilo varščine za izpolnitev obveznosti po pogodbi je pogoj, da stopi najemna pogodba v veljavo. Varščina se zadrži do prenehanja pogodbe in služi kot depozit v zavarovanje obveznosti najemnika po tej pogodbi, vključno (ne pa samo) s plačilom najema in odpravo povzročene škode.

Pogodba je sklenjena za čas 5 let od pričetka najema.

Pogodba začne veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, najemno razmerje pa začne teči z dnem _____.

Sprememba te pogodbe je mogoča samo s pisnim aneksom k tej pogodbi.

Morebitne spore, ki bi nastali v zvezi s to pogodbo, bosta pogodbeni stranki poskušali rešiti sporazumno, sicer je za reševanje sporov v zvezi s to pogodbo pristojno sodišče po sedežu najemodajalca.

12. člen

Pogodba je nična, če kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku ali organizaciji iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

Najemnik izjavlja, da ni povezana oseba v smislu določil sedmega odstavka 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18).

Ta pogodba je sestavljena v 4 izvodih, ki vsi veljajo kot izvirnik, vsaka stranka prejme po 2 izvoda.

Št. pogodbe:

Na Mirni, dne _____

NAJEMODAJALEC:

Občina Mirna

Dušan Skerbiš, župan

Na Mirni, dne _____

NAJEMNIK: