

OBČINA HORJUL, Občinski trg 1, 1354 Horjul, ki jo zastopa župan Janko Prebil,
matična številka: 1332180000, ID za DDV: SI19084951,
(v nadaljevanju najemodajalec)

in

najemnik, naslov _____, ki ga zastopa direktor ime in priimek _____,
Matična številka: _____, ID za DDV: _____,
(v nadaljevanju najemnik)

in

porok, naslov _____, ki ga zastopa direktor ime in priimek _____,
Matična številka: _____, ID za DDV: _____,
(v nadaljevanju porok)

sklenejo naslednjo

NAJEMNO POGODBO

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je najemodajalec zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine parcela št. 1788/3, k.o. 1992 - HORJUL (ID 4552052), na kateri se nahaja Športni park Horjul, ki obsega stavbo št. 1007 – večnamenska športna dvorana, tlorisne površine 1742 m², stavba št. 1008 – klubski objekt v dveh etažah s površino 512 m² (gostinski lokal s pripadajočimi prostori, sanitarije, hodniki, garderobe, večnamenski prostor, picerija), zunanje košarkarsko igrišče, balinišče, zelenice ter zunanje parkirišče in dvorišče,
- je na parceli št. 1788/3 k.o. Horjul vknjižena najemna pravica v korist Telemach d.o.o., Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana - Črnuče za postavitev bazne postaje,
- je na parceli št. 1788/3 k.o. Horjul vknjižena neprava stvarna služnost izgradnje priključka sanitarne kanalizacije v korist Kvader MT, CNC obdelava pločevine d.o.o., Vrhniška cesta 43, 1354 Horjul,
- so vse morebitne pravice iz podeljenih vknjiženih pravic izključno lastnikove in da najemnik podeljenih pravic nima pravice omejevat,
- najemodajalec poslovni prostor iz prve alineje oddaja v najem v skladu s 57. do 64. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLSL-1) (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18),
- je najemodajalec izbral najemnika po izvedenem postopku javnega zbiranja ponudb,
- da se ta pogodba sklepa na podlagi pogojev iz objavljenega javnega zbiranja ponudb,
- da je najemnik registriran za opravljanje gostinske dejavnosti.

2. člen

Predmet najema so gostinski prostori (v nadaljevanju: poslovni prostori) v klubskem lokalu Športnega parka Horjul v skupni izmeri 115 m², ki se nahajajo na naslovu Vrhniška cesta 35, 1354 Horjul in obsegajo:

- v pritličju: opremljen bife, s souporabo zunanje terase, zunanjega parkirišča in spodnje sanitarije

Najemnik z to pogodbo souporablja sanitarije in hodnik v pritličju klubskega lokala, zunanjo teraso, zunanje parkirišče in dvorišče.

Najemnik mora omogočiti najemodajalcu neomejen dostop do kotlovnice v 1. nadstropju.

Gostinski del Športnega parka Horjul je namenjen za opravljanje gostinske dejavnosti in ostalih podobnih dejavnosti s predhodnim pisnim dovoljenjem najemodajalca.

3. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v najem poslovne prostore iz prejšnjega člena te pogodbe. Najemodajalec in najemnik sestavita zapisnik o primopredaji prostorov.

Najemna pogodba je sklenjena za določen čas 5 (pet) let od _____ do _____, z možnostjo podaljšanja najema v skladu z zakonodajo, ki zavezuje najemodajalca in najemnika.

4. člen

Najemnik je dolžan pričeti z izvajanjem dejavnosti najkasneje 8 dni po podpisu pogodbe.

5. člen

Najemnik je za najem prostorov iz 2. člena te pogodbe dolžan plačevati najemnino z vključenimi obratovalnimi stroški v višini _____EUR/mesec plus DDV.

Najemnina vključuje obratovalne stroške (voda, ogrevanje, odvoz odpadkov, omrežnina za komunalne storitve, zavarovanje objekta).

Najemnik bo najemodajalcu poleg najemnine plačeval tudi stroške električne energije v višini 30 % porabe v Športnem parku, katere bo sproti redno poravnal direktno najemodajalcu na podlagi prejetega zahtevka.

Na podlagi 45. člena ZDDV-1 se stranki dogovorita, da se bo od najema obračunaval 22 % DDV, za kar bosta obe stranki, v roku 8 dni po pričetku najema, podali skupno izjavo o obračunavanju DDV od najemnine pristojnemu davčnemu uradu in kopijo izjave posredovale nasprotni stranki.

Najemodajalec izstavi najemniku račun za mesečno najemnino v tekočem mesecu za pretekli mesec. Najemnik je dolžan plačevati najemnino najkasneje v skladu z valuto, v nasprotnem primeru ima Občina Horjul pravico odstopiti od najemne pogodbe skladno s to pogodbo.

Najemnik je dolžan plačevati najemnino na transakcijski račun Občine Horjul, TRR št.: SI56 0136 2010 0001 373, odprt pri Banki Slovenije, Upravi za javna plačila.

V primeru, da najemnik računa za pretekli mesec ne prejme do zadnjega dne tekočega meseca, je dolžan o tem dejstvu nemudoma pisno, obvestiti najemodajalca.

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

Varščina za resnost najema oziroma garancija v višini ene najemnine, ki jo najemnik plača v roku 8 dni po podpisu pogodbe, se najemniku ne vrača in se zadrži kot varščina po tej pogodbi. Varščina je namenjena za

popravilo morebitnih poškodb v poslovnih prostorih iz 2. člena te pogodbe, ki bi nastale v času uporabe najemnika, za morebitno neplačilo tekočih stroškov, ki so vezani na predmetne nepremičnine, ter zaradi morebitne nenamenske rabe poslovnih prostorov ali zaradi drugega nespoštovanja pogodbe s strani najemnika. Ob prenehanju najemne pogodbe pogodbeni stranki ugotovita dejansko stanje poslovnih prostorov in opreme ter poračunata morebitno škodo, ki bi bila posledica neprimerne uporabe s strani najemnika. V primeru, da je v poslovnih prostorih prišlo do škode (po krivdi najemnika), ali v primeru neplačanih tekočih stroškov ali najemnine s strani najemnika, se varščina zadrži, in sicer v višini ugotovljene škode oz. neplačanih obveznosti. V kolikor stranki ne ugotovita škode v poslovnih prostorih in v kolikor so poplačane vse obveznosti, najemodajalec vrne najemniku prejeti znesek varščine v celoti, brez obresti, in sicer v roku 30 dni od primopredaje poslovnih prostorov na transakcijski račun najemnika.

6. člen

Najemnik se obvezuje, da bo na lastne stroške pridobil vsa dovoljenja, ki so po zakonodaji potrebna za izvajanje gostinske dejavnosti.

Najemnik je dolžan skrbeti za urejenost predmeta najema ter zakonitost in varnost pri izvajanju dejavnosti in se zaveže izvajati dejavnost v prostorih najemodajalca tako, da ne škoduje ugledu najemodajalca in objekta samega.

7. člen

Najemnik je dolžan plačevati najemnino najemodajalcu, v kateri so že vključeni obratovalni stroški, in sicer strošek vodarine, ogrevanja, kanalščine in smeti.

Najemnik bo poleg najemnine plačeval tudi stroške električne energije v višini 30 % porabe, katere bo proti redno poravnal direktno najemodajalcu na podlagi prejetega zahtevka.

Poleg tega je dolžan redno plačevati stroške rednega vzdrževanja in druge stroške, ki so vezani na predmet najema, neposredno izvajalcu oziroma dobavitelju:

- stroške varovanja zgradbe in vseh intervencij varnostne službe,
- stroške zavarovanja opreme,
- stroške zavarovanja iz naslova odgovornosti iz dejavnosti, ki se izvaja v najetih poslovnih prostorih,
- stroške čiščenja vseh najetih površin ter sanitarij, hodnika v pritličju in zunanje terase, ki so po tej pogodbi v souporabi,
- stroške rednega vzdrževanja najetih poslovnih prostorov in opreme, manjša popravila (menjava žarnic, pip ...),
- stroške posodabljanja prostorov in opreme, ki jih izvede na lastno željo, ob predhodnem soglasju najemodajalca,
- druge morebitne stroške, ki se pojavijo v povezavi z uporabo najetega predmeta,

Poslovni stranki sta sporazumni, da si v primeru bistvenih sprememb v višini obratovalnih stroškov, ki so vključeni v najemnino, najemodajalec pridrži pravico do spremembe višine najemnine, ki bo premo sorazmerna z višino obratovalnih stroškov, kar pogodbeni stranki dogovorita z aneksom.

Najemnik prevzema odgovornost za plačilo najemnine z dnem podpisa pogodbe.

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

Osnovno požarno zavarovanje stavbe je že vključeno v najemnino in ga krije najemodajalec. Pogodbeni stranki se dogovorita, da opremo, ki se nahaja v prostorih, ki so predmet te pogodbe, v času trajanja te pogodbe zavaruje najemnik pri izbrani zavarovalnici, za tveganja in zavarovalno vsoto ter načine zavarovanja, ki jih izbere sam. Stroške tega zavarovanja je dolžan v celoti kriti najemnik sam. Odgovornost občine za vso opremo najemnika iz temeljne požarne nevarnosti ter izliv vode je izključena.

V primeru nastanka škodnega dogodka na prostorih, ki so predmet te pogodbe, se najemnik zavezuje najemodajalcu posredovati izjavo o škodi takoj, ko za škodni dogodek izve.

8. člen

Najemnik je dolžan vsa vlaganja v predmet najema izvajati s skrbnostjo dobrega gospodarja, za investicijska vlaganja pa mora predhodno pridobiti soglasje najemodajalca.

Najemodajalec vlaganj v novo opremo najetih poslovnih prostorov najemniku ne povrne. Najemnik mora opremo, s katero je opremil najete poslovne prostore, po izteku najemnega razmerja odstraniti iz poslovnih prostorov ter povrniti pri selitvi morebitno nastalo škodo, razen če se stranki dogovorita drugače.

9. člen

Morebitne tehnološke izboljšave v najetih objektih bodo stvar dogovora med strankama tako glede izvedbe kot financiranja (zamenjava načina ogrevanja, osvetlitve, ipd.).

10. člen

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati najete predmete kot dober gospodar.

Najemnik se zavezuje, da bo spoštoval pogodbeno dogovorjen način uporabe predmetov najema.

Najemnik je dolžan popraviti oziroma povrniti vso škodo, ki jo na poslovnih prostorih, delih, objektih in napravah ter na pripadajočem zemljišču, kjer se nahaja predmet najema, 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 oziroma hrani v najetih prostorih.

11. člen

Najemnik predmeta najema ne sme oddati v podnajem ali drugačno uporabo brez soglasja najemodajalca.

Najemnik je dolžan obvestiti najemodajalca o vsaki statusni spremembi oziroma drugi spremembi, ki vpliva na najemno razmerje, v roku 8 dni od dneva nastanka spremembe.

Na stavbi in na pripadajočem zemljišču lahko najemnik namesti reklamne napise, table, eventualna stojala pred stavbami, table z imeni, emblemi, zastavami in drugimi oznakami samo s posebnim pisnim soglasjem

najemodajalca in soglasjem pristojnega organa, kadar se le-to zahteva. Najemnik mora nameščeno do prenehanja pogodbe odstraniti na lastne stroške in stanje povrniti v prvotno obliko.

Najemnik mora trikrat letno omogočiti najemodajalcu vstop v prostore, ki so predmet te pogodbe, z namenom, da se ugotovi ali najemnik uporablja najete nepremičnine in opremo v skladu s to pogodbo.

12. člen

Najemnik ne sme spreminjati prostora ter vgrajene opreme in naprav v predmetnih nepremičninah ter izvajati drugih posegov, razen rednih vzdrževalnih del, ki obsegajo:

- pleskanje sten,
- pleskanje oken in vrat, vzdrževanje in menjavo mehanskih delov na vratih, oknih in vgrajeni opremi,
- vzdrževanje talnih oblog,
- menjavo žarnic, vtičnic, stikal in varovalk,
- vzdrževanje in menjavo vodovodnih pip in mešalnih baterij,
- vzdrževanje in menjavo vodovodnih in ogrevalnih, oziroma drugih ventilov in naprav,
- postavitev in obnova video-nadzornega sistema,
- druga podobna opravila.

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

13. člen

Pogodba lahko preneha:

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

14. člen

V primeru sporazumnega prenehanja te pogodbe je najemnik dolžan najete nepremičnine, proste oseb in stvari, izročiti v posest najemodajalca v roku, ki ga pogodbeni stranki sporazumno določita.

15. člen

Najemodajalec in najemnik lahko kadarkoli in brez razloga odpovesta to najemno pogodbo s 3 (tri) mesečnim odpovednim rokom.

V tem primeru je najemnik dolžan izročiti najete nepremičnine, proste oseb in stvari, v posest najemodajalca najkasneje z iztekom odpovednega roka.

Ob zaključku najema oziroma ob morebitni prekinitvi najema, najemnik ni upravičen do povrnitve kakršnekoli vlaganj v predmet najema, niti ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj. Vsa oprema, pridobljena ob podpisu te pogodbe, ostane po zaključku najema v prostoru in je last najemodajalca.

16. člen

Najemodajalec lahko odstopi od te pogodbe:

- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine za 1 (en) mesec, od dneva, ko ga najemodajalec pisno opozori na zapadle obveznosti,
- če najemnik ne prevzame ali ne začne uporabljati najetih nepremičnin kot je to določeno s to pogodbo oziroma ga brez opravičenega razloga več kot 1 (en) mesec ne uporablja,
- če najemnik odda najete nepremičnine v podnajem, v kakšno drugo uporabo, deloma ali v celoti, brez soglasja najemodajalca,
- 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,
- od začetka postopka zaradi insolventnosti najemnika ali v primeru izbrisa najemnika iz registra, v katerem je vpisan,
- če najemnik ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti, za katere lahko uporablja najete nepremičnine 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 ali v primeru bistvenih sprememb obsega obratovalnih stroškov,
- če najemnik kako drugače krši določila te pogodbe.

Če preneha najemno razmerje z odstopom, je najemnik dolžan izročiti najete nepremičnine, proste oseb in stvari, najemodajalcu v roku 30 dni po odstopu najemodajalca.

17. člen

Po prenehanju najemne pogodbe mora najemnik vrniti najete poslovne prostore v stanju, ki ne sme biti slabše, kot je bilo ob prevzemu, upošteva je normalno rabo. Ob izročitvi najetih poslovnih prostorov se sestavi zapisnik o njegovem stanju.

18. člen

Če najemnik po prenehanju najemnega razmerja zamudi z izročitvijo nepremičnin, je dolžan za vsak dan zamude plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 10 % mesečne najemnine.

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

19. člen

V primeru, da je kdo v imenu ali na račun najemnika ali poroka 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 ali posredniku, je ta pogodba nična.

Najemodajalec bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestil Komisijo 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.

20. člen

Najemodajalec ne sme poslovati s subjekti, v katerih je funkcionar, ki pri najemodajalcu opravlja funkcijo ali njegov družinski član, član posloводства ali je neposredno ali preko drugih pravnih oseb v več kot 5% udeležen pri ustanoviteljskih pravicah, upravljanju oziroma kapitalu.

V roku dveh let po prenehanju funkcije funkcionar v razmerju do organa, pri katerem je opravljal svojo funkcijo, ne sme nastopiti kot predstavnik poslovnega subjekta, ki s tem organom ima ali vzpostavlja poslovne stike. Organ, v katerem je funkcionar opravljal funkcijo, v roku enega leta po prenehanju funkcije ne sme poslovati s subjektom, v katerem je bivši funkcionar neposredno ali preko drugih pravnih oseb v več kot 5 % udeležen pri ustanoviteljskih pravicah, upravljanju oziroma kapitalu.

Najemnik oz. podpisnik pogodbe izjavlja, da je seznanjen z določbami 35. člena Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Ur. l .RS, št. 69/2011) in izjavlja, da sam ni subjekt, za katerega bi veljala omejitev poslovanja z najemodajalcem po tem členu. V primeru, da njegova izjava ni resnična, sam nosi odgovornost in posledice zaradi ničnosti sklenjene pogodbe.

21. člen

Najemnik se obvezuje, da bo dovolil vpis zemljiško knjižnega dovolila na svoje zemljišče, objekt oz. nepremično premoženje, za čas trajanja te pogodbe, za izpolnitev obveznosti na podlagi te pogodbe.

V kolikor najemnik nima tovrstnega premoženja, se v pogodbo vključi porok, ki se s to pogodbo zavezuje kot porok in plačnik in se s podpisom te pogodbe izrecno obvezuje, da bo v celoti in brez omejitev izpolnil najemodajalcu vsakršno neporavnano obveznost najemnika, ki jo je le-ta dolžan izpolniti na podlagi te pogodbe.

22. člen

Najemodajalec in najemnik se dogovorita, da sta skrbnika te pogodbe:

- na strani najemodajalca _____, svetovalka za družbene dejavnosti,
- na strani najemnika _____, direktor.

23. člen

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe se dogovorijo v obliki pisnih dodatkov k tej pogodbi.

24. člen

Morebitne spore iz te pogodbe bodo pogodbene stranke reševale sporazumno. Če sporazumna rešitev ne bo mogoča, bodo pogodbene stranke spore reševale pred stvarno pristojnim sodiščem v Ljubljani.

25. člen

Pogodba je sklenjena z dnem, ko jo podpišeta pogodbeni stranki in se sestavi v obliki notarskega zapisa, uporabljati pa se začne s _____.

26. člen

Pogodba je sestavljena v 6 enakih izvodih, od katerih prejmeta najemnik in najemodajalec vsak po 2 izvoda, notar in porok pa vsak po 1 izvod.

Številka:
Datum:

Številka:
Datum:

NAJEMODAJALEC:

OBČINA HORJUL
Janko Prebil,
Župan

NAJEMNIK:

_____ **d.o.o.**

Direktor

POROK:
