

KRAJEVNA SKUPNOST TREBNJE, Rimska cesta 33, 8210 Trebnje, ki jo zastopa predsednik Dejan Smuk, Matična številka 5019290000, ID za DDV: SI44922655 (v nadaljevanju najemodajalec)

in

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

sklenejo naslednjo

NAJEMNO POGODBO

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je najemodajalec lastnik gostinskega kioska, ki stoji na parcelni št. 90/6, k.o. 1422 - Trebnje, ki v naravi predstavlja severno tribuno Športnega parka Trebnje
- je lastnik vse opreme v gostinskem kiosku Zavod Dobrote Dolenjske
- ima najemodajalec od 01.04.2023 sklenjeno pogodbo o upravljanju Športnega parka Trebnje št. 478-29/2021-4, ki vključuje tudi upravljanje severne tribune, ki se nahaja na parcelni št. 90/6, k.o. 1422 - Trebnje
- najemodajalec poslovni prostor iz prve alineje oddaja v najem skladno s 57. do 64. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSL-1) (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in skladno s 16. do 18. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18),
- 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 je gostinski kiosk s pripadajočim gostinskim vrtom na severni tribuni (v nadaljevanju: poslovni prostor) v Športnem parku Trebnje v skupni izmeri 80 m², ki se nahaja na naslovu Kidričeva ulica 2, 8210 Trebnje.

Najemnik s to pogodbo souporablja sanitarije, ki se nahajajo poleg garderob v Športnem parku Trebnje na parcelni št. 88/1, k.o. 1422 – Trebnje, ki je v lasti Občine Trebnje in upravljanju Krajevne skupnosti Trebnje in zunanje parkirišče, ki se nahaja na parcelnih št. 89 in 90/5, k.o. 1422 – Trebnje, ki je v lasti Občine Trebnje in v upravljanju Centra za izobraževanje in kulturo Trebnje.

Gostinski lokal s pripadajočimi prostori na severni tribuni Športnega parka Trebnje 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 po načelu videno - najeto. Najemodajalec in najemnik sestavita zapisnik o primopredaji prostorov.

Najemna pogodba je sklenjena za določen čas v skladu z zakonodajo, ki zavezuje najemodajalca in najemnika in sicer od 01.05.2024 do 31.04.2025.

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 350,00 EUR/mesec plus DDV.

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

Najemnik bo najemodajalcu poleg najemnine plačeval tudi stroške električne energije po števcu porabe v gostinskem kiosku, ki jih bo sproti redno poravnal direktno najemodajalcu na podlagi prejetega zahtevka.

Najemnik skladno z najemno pogodbo uporablja in souporablja ter dnevno vestno vzdržuje red in čistočo v objektu in na delu tribune, ki je predmet te pogodbe.

Najemodajalec zagotavlja sanitarni material za sanitarije (WC papir, tekoče milo za roke). Prav tako najemodajalec zagotavlja pluzenje parkirišča in vzdrževanja reda in čistoče prostorov in površin znotraj Športnega parka Trebnje. Najemnik se zavezuje, da bo najemodajalcu in vzdrževalcu Športnega parka Trebnje pri tem pomagal po potrebi in predvsem v času, ko v Športnem parku ne bo prisoten delavec, zaposlen na Občini Trebnje, pristojen za vzdrževanje parka.

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 Krajevna skupnost Trebnje pravico odstopiti od najemne pogodbe skladno s to pogodbo.

Najemnik je dolžan plačevati najemnino na transakcijski račun Krajevne skupnosti Trebnje, odprt pri Upravi za javna plačila, številka TRR: SI56 0110 0600 0066 080.

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 2 (dveh) najemnin plus DDV znaša 854,00 EUR. Varščino, 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, kanalščine, interneta in smeti.

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

Najemodajalec zagotavlja sanitarni material za sanitarije (WC papir, tekoče milo za roke). Prav tako zagotavlja pluzenje parkirišča.

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 zavarovanje kioska in opreme je že vključeno v najemnino in ga krije najemodajalec.

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.

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 in souporabe. 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 in souporabe, 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 kadarkoli ob predhodni najavi, 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 so strošek najemnika, ki obsegajo:

- 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 oziroma drugih ventilov in naprav,
- vzdrževanje in menjavo delov v kavnem avtomatu,
- vzdrževanje in menjavo delov v hladilnih napravah v kiosku,
- vzdrževanje in menjavo delov v klima napravi,
- 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 upravná 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 15 dni.

15. člen

Najemodajalec in najemnik lahko kadarkoli in brez razloga odpovesta to najemno pogodbo z 2 (dve) 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 kakršnihkoli vlaganj v predmet najema in souporabe, niti ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj. Vsa oprema, ki se ob podpisu te pogodbe nahaja v najetem prostoru, 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 škoda ali kvari ugled,
- 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 normalno rabo. Ob izročitvi najetih poslovnih prostorov se sestavi zapisnik o njegovem stanju. Prav tako se stanje najetih prostorov fotografira.

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 predstavnika, 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 nesme 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 (Uradni list RS, št. 69/11 – uradno prečiščeno besedilo in 158/20) 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

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

- na strani najemodajalca Tevž Grandovec, (e-naslov: tevz13@gmail.com , telefon: 041 932 287) in Luka Florjančič, (e-naslov: florjancic.luka18@gmail.com, telefon: 040 468 654),
- na strani najemnika _____, direktor.

22. člen

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

23. 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 Trebnjem.

24. člen

Pogodba je sklenjena z dnem, ko jo podpišeta pogodbeni stranki in se prične uporabljati s 01.05.2024.

25. člen

Pogodba je sestavljena v 3 enakih izvodih, od katerih prejmeta najemnik, najemodajalec in Občina Trebnje vsak po 1 izvod.

Številka:
Datum:

Številka:
Datum:

NAJEMODAJALEC:

NAJEMNIK:

**KRAJEVNA
SKUPNOST
TREBNJE**

Predsednik Dejan Smuk

Direktor
