



**IZJAVA O SPREJEMANJU POGOJEV
JAVNE DRAŽBE**

Na podlagi Javne dražbe za oddajo poslovnega prostora cvetličarne, v objektu Žalnice Laško, v najem, številka: 35280-05/2016-04 05 z dne 6. 10. 2016, **dajemo pod kazensko in materialno odgovornostjo naslednjo**

I Z J A V O :

S podpisom svojega pooblaščenega zastopnika in žigom na tem dokumentu izjavljamo, da sprejemamo vse pogoje Javne dražbe za oddajo poslovnega prostora cvetličarne, v objektu Žalnice Laško, v najem.

Datum:

Žig in podpis ponudnika:



IZJAVE VLAGATELJA

Kot odgovorna oseba vlagatelja v postopku Javne dražbe za oddajo poslovnega prostora cvetličarne, v objektu Žalnice Laško, v najem številka: 35280-05/2016-04 05 z dne 6. 10. 2016, dajem pod kazensko in materialno odgovornostjo naslednjo izjavo:

1.	da na dan oddaje ponudbe za potrebe izvedbe postopka Javne dražbe za oddajo poslovnega prostora cvetličarne, v objektu Žalnice Laško, v najem nimamo neporavnanih zapadlih obveznosti do Občine Laško, njenih javnih zavodov in podjetij oz. do Republike Slovenije.
2.	da imamo plačane davke in prispevke.
3.	da v zadnjih šestih mesecih nismo imeli blokirane TRR.
4.	da nismo v stečajnem postopku, postopku prisilne poravnave ali likvidacije.
5.	da nismo podjetje v težavah (kapitalska neustreznost podjetij).
6.	da nimamo neplačanih zapadlih prispevkov, plače in regresa do zaposlenih.
7.	da se strinjamo in sprejemamo vse razpisne pogoje, ki so sestavni del razpisne dokumentacije in da z njimi v celoti soglašamo.
8.	da so vsi v vlogi navedeni podatki (vključno z dokumentacijo) popolni in verodostojni ter da smo seznanjeni s posledicami navajanja neresničnih podatkov v tej vlogi.
9.	da za namen razpisa dovoljujem Občini Laško pridobitev podatkov iz uradnih evidenc (DURS, Carinski urad RS, Sodni register..), GVIN.com – spletni servis za vpogled v poslovanje podjetij in posameznikov.

Za navedene izjave, izpolnjene obrazce in priložene priloge v postopku javne dražbe kazensko in materialno odgovarjam in izjavljam, da sem seznanjen, da bodo dražitelji, ki ne izpolnjujejo pogojev iz te izjave po sklepu komisije, ki bo vodila javno dražbo, izločeni iz postopka.

V/na _____, dne _____	_____ (Podpis vlagatelja)
-----------------------	------------------------------



IZJAVA O PONUJENI VIŠINI NAJEMNINE

Na podlagi Javne dražbe za oddajo poslovnega prostora cvetličarne, v objektu Žalnice Laško, v najem, številka: 35280-05/2016-04 05 z dne 6. 10. 2016, **dajemo pod kazensko in materialno odgovornostjo naslednjo**

P O N U D B O

Za najem poslovnega prostora s spremljajočimi površinami ponujamo najemnino v višini

_____ EUR na mesec.

Datum:

Žig in podpis ponudnika:



OBČINA LAŠKO
Urad za družbene dejavnosti,
gospodarstvo in javne finance
Mestna ulica 2, 3270 L a š k o

Priloga 4

IZJAVA O VEZANOSTI NA DANO PONUDBO

Na podlagi Javne dražbe za oddajo poslovnega prostora cvetličarne, v objektu Žalnice Laško, v najem, številka: 35280-05/2016-04 05 z dne 6. 10. 2016, **dajemo pod kazensko in materialno odgovornostjo naslednjo**

I Z J A V O :

S podpisom svojega pooblaščenega zastopnika in žigom na tem dokumentu izjavljamo, da smo seznanjeni, da je naša ponudba in predložena dokumentacija veljavna do dne 31. 12. 2016.

Datum:

Žig in podpis ponudnika:

NAJEMNA POGODBA ZA POSLOVNI PROSTOR

ki jo na osnovi določil Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07-UPB1), Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A), Zakona o stvarnem o stvarnem premoženju države in samoupravne lokalne skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16) in Javne dražbe za oddajo poslovnega prostora cvetličarne, v objektu Žalnice Laško, v najem številka: 35280-05/2016-04 05 z dne 6. 10. 2016, dogovorita in skleneta:

1. **OBČINA LAŠKO, Mestna ulica 2, 3270 Laško**, ki jo zastopa župan Franc ZDOLŠEK, matična številka: 5784505, Identifikacijska številka za DDV: SI11734612, (v nadaljnjem besedilu: najemodajalec)

in

2. **Najemnik** _____, **skrajšana firma:** _____, **sedež:** _____, **ki ga zastopa:** _____, **matična številka ali EMŠO:** _____, **davčna številka ali ID za DDV:** _____ (v nadaljnjem besedilu: najemnik)

kot sledi:

1. člen

Najemodajalec je lastnik poslovnega prostora, ki je predmet te najemne pogodbe.

Najemodajalec odda, najemnik pa vzame v najem, na podlagi zapisnika Komisije za vodenje in nadzor postopkov razpolaganja s stvarnim premoženjem št. _____, z dne _____, poslovni prostor cvetličarne **v stavbi št. 391 k.o. 1026 - LAŠKO (ID 5794109)**, ki se nahaja v pritličju poslovne stavbe Žalnica Laško, 3270 Laško, v izmeri 31,80 m² in obsega:

- prodajalno _____ m² in
- sanitarije _____ m².

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

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

Najemnik je dolžan pričeti z opravljanjem svoje dejavnosti v najetem poslovnem prostoru najkasneje v roku 30 dni po podpisu najemne pogodbe.

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

2. člen

Najemnik ima pravico uporabljati najeti poslovni prostor izključno za opravljanje dejavnosti, za katero je registriran in za katero ima ustrezna dovoljenja pristojnih organov, in je skladna z namembnostjo prostora, in sicer za: _____ dejavnost – trgovina na drobno v cvetličarnah in odgovarja za nevarnosti, ki izhajajo iz opravljanja dejavnosti.

Najemnik odgovarja za pridobitev vseh soglasij, dovoljenj in potrebnih dokumentov, ki so potrebni za izvajanje pogodbeno dogovorjene dejavnosti v najetih poslovnih prostorih.

3. člen

Najemnina na dan sklenitve najemne pogodbe znaša _____ EUR/m²/mesečno, oziroma _____ EUR x _____ m² = _____ EUR mesečno.

Najemjoemalec plačuje najemnino mesečno na podlagi prejetega računa in sicer v roku 15 dni od prejema računa za pretekli mesec na TRR najemodajalca Občine Laško št.: 01257-0100003220, odprt pri UJP Žalec.

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

Najemniku se najemnina zaračuna za tekoči mesec, če najemna pogodba začne veljati do vključno 15. v mesecu oz. so ključi poslovnega prostora predani do vključno 15. v mesecu, in za prihodnji mesec, če začne najemna pogodba veljati po 15. v mesecu oz. so najemniku ključi poslovnega prostora predani po 15. v mesecu.

Najemnina se usklajuje enkrat letno v skladu z določili Odloka o splošnih pogojih Občine Laško pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin.

4. člen

Najemnik je poleg najemnine dolžan redno plačevati še obratovalne in druge stroške za predmetni poslovni prostor (individualne stroške) ter obratovalne in druge stroške za skupne dele in naprave zgradbe ter pripadajoča zemljišča (t.j. skupne stroške v sorazmernem deležu), kot so:

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

Najemnik je dolžan plačevati zgoraj navedene stroške, vezane na najem in obratovanje poslovnega prostora pooblaščenemu podjetju ali upravljalcu objekta JP Komunala Laško.

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.

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.



Najemnik plačuje vse davke, takse, prispevke in druge obvezne dajatve, ki bi se morale obračunati in plačati na katerokoli osnovo iz te pogodbe.

5. člen

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

Najemnik se zavezuje, da bo spoštoval pogodbeno dogovorjen način uporabe prostorov 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 oz. povrniti vso škodo, ki jo na poslovnem prostoru in na skupnih prostorih, delih in napravah objekta ter na pripadajoči gradbeni parceli, kjer se nahaja poslovni prostor, povzroči najemnik sam ali v zvezi z opravljanjem poslovne dejavnosti.

6. člen

Najemnik ne sme oddati najetega poslovnega prostora v uporabo ali podnajem niti deloma niti v celoti.

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 pripadajoči gradbeni parceli, ki je v lasti najemodajalca, lahko najemnik namesti reklamne napise, stojala pred lokalom, table z imeni, emblemi, zastavami in drugimi oznakami svoje firme in njene dejavnosti samo s posebnim pisnim soglasjem najemodajalca in upravljalca stavbe.

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

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

7. člen

Stroški tekočega vzdrževanja poslovnega prostora, kot npr. beljenje in druga drobna popravila, vezana na normalno rabo prostorov, bremenijo v celoti najemnika. Na podlagi plačila teh stroškov najemnik ne more uveljavljati stvarnopравnih ali obligacijskih in drugih zahtevkov nasproti najemodajalcu in upravniku objekta.

8. člen

Najemnik je dolžan najeti poslovni prostor vzdrževati kot dober gospodar, upoštevajoč normalno uporabo poslovnega prostora. V primeru nujnega popravila je najemnik dolžan takoj sporočiti napako lastniku oziroma upravljalcu objekta, vendar najkasneje v treh dneh.

Najemnik je dolžan odpraviti škodo v poslovnem prostoru oziroma stavbi, ki bi jo povzročil sam.

9. člen

Najemnik ne sme spreminjati prostora ter vgrajene opreme in naprav v poslovnem prostoru ter izvajati drugih posegov v temeljno arhitektonsko zasnovo objekta in okolja, zlasti pa ne v solidnost in stabilnost zgradbe, razen rednih vzdrževalnih del in sicer:

- pleskanje sten,
- vzdrževanje in menjavo mehanskih delov na vratih, oknih in vgrajeni opremi,
- vzdrževanja talnih oblog,
- menjave žarnic, vtičnic, stikal in varovalk,

- vzdrževanje in menjava vodovodnih pip in mešalnih baterij,
- menjave WC kotlička,
- vzdrževanje in menjava vodovodnih in ogrevalnih, oziroma drugih ventilov.

V primeru, da najemnik kljub določbi prvega 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 prvem odstavku tega člena si mora najemnik pred pričetkom izvajanja del pridobiti izrecno pisno soglasje najemodajalca ter ustrezna upravna dovoljenja.

10. člen

Najemodajalec bo poslovni prostor, skupne prostore, dele in naprave vzdrževal tako, da bo opravil vsa investicijsko vzdrževalna dela in s tem preprečil poslabšanje stanja poslovnega prostora.

11. člen

Najemnik mora upravljalcu omogočiti vstop v prostore v primeru nastopa višje sile (elementarne nesreče).

12. člen

Najemno razmerje preneha:

- a) vsak čas s sporazumom strank;
- b) z odpovedjo strank (najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo brez razloga z odpovednim rokom šestih mesecev);
- c) z odstopom najemodajalca od pogodbe:
 - če najemnik zamudi s plačilom najemnine za dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
 - če najemnik ne začne uporabljati poslovnega prostora kot je to določeno z najemno pogodbo ali ga več kot dva meseca ne uporablja;
 - če najemnik odda poslovni prostor v podnajem ali drugačno uporabo deloma ali v celoti;
 - če najemnik tudi po njegovem opominu uporablja poslovno stavbo oziroma poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
 - če najemnik uporablja poslovne prostore tako, da ovira lastnika poslovnega prostora ali druge uporabnike stavbe pri normalni uporabi svojih delov stavbe;
 - če tri mesece zapored ne plača obratovalnih in drugih stroškov iz 4. člena te najemne pogodbe, ki bremenijo poslovni prostor;
 - ob stečajju, likvidaciji oziroma prenehanju pravne osebe, zaradi izbrisa samostojnega podjetnika iz registra davčnih zavezancev, z odpovedjo obrtne dejavnosti;
 - če najemnik ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti, za katero se uporablja prostor 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;
 - če najemnik kako drugače krši določila te najemne pogodbe.

13. člen

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 in počistil, sicer bo to na njegov račun storil najemodajalec.

14. člen

Najemnik je dolžan v primeru sporazumnega prenehanja izročiti poslovni prostor prost oseb in stvari najemodajalcu v roku, ki se sporazumno določi. Najemno razmerje preneha z iztekom

zadnjega dne v mesecu zapisniškega prevzema, v katerem je najemnik izročil ključne izpraznjenega poslovnega prostora.

V primeru **prenehanja najemnega razmerja z odstopom**, je najemnik dolžan izročiti poslovni 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 poslovnega prostora prostega oseb in predmetov.

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

Za primer zamude z izročitvijo poslovnega prostora se stranki dogovorita, da je najemnik za vsak dan zamude dolžan plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 5% zadnje mesečne najemnine.

Zadnja dva odstavka tega člena veljata za vse vrste oz. načine prenehanja najemnega razmerja po tej najemni pogodbi.

15. člen

Najemnik lahko kadarkoli, brez navedbe razloga, odpove najemno pogodbo s šestmesečnim odpovednim rokom. Odpovedni rok za izpraznitev poslovnega prostora začne teči z dnem prejete pisne odpovedi.

Odpoved poslovnega prostora je veljavna s predajo ključev izpraznjenega poslovnega prostora.

Če najemnik ne preda ključev izpraznjenega poslovnega prostora je dolžan kriti vse stroške izpraznitve poslovnega prostora, stroške skladiščenja predmetov in morebitno uničenje le-teh.

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

16. člen

Najemnik lahko pred predajo poslovnega prostora odstrani nevzidano in nevgrajeno lastno opremo, ki se lahko brez škode in stroškov loči od poslovnega prostora. 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 oz. jih utrpí najemodajalec v zvezi s sanacijo in obnovo poslovnega prostora in tudi za morebitno izguba najemodajalca iz naslova najemnin zato, ker zaradi stanja poslovnega prostora le-tega do izvedene ustrezne sanacije in obnove ne more oddati drugemu najemniku.

17. člen

Najem ne preneha, če pred potekom najemne pogodbe pridobi kdo drug, z nakupom ali kako drugače, od najemodajalca lastninsko pravico ali pravico uporabe na poslovnem prostoru. V takem primeru stopi pridobitelj v pravice in obveznosti najemodajalca.

18. člen

Pogodbeni stranki se sporazumeta, da je pogodba sklenjena za nedoločen čas in začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

19. člen

Za zadeve, ki niso urejene s to pogodbo, se uporablja določila Obligacijskega zakonika in Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih.

20. člen

Morebitne spremembe in dopolnitve, nastale po sklenitvi te pogodbe, bosta pogodbeni stranki urejali s pisnim aneksom k tej pogodbi.

21. člen

Vse morebitne spore, ki bi nastali pri izvajanju te pogodbe, bosta stranki reševali sporazumno. V kolikor sporazum ne bo možen bo spore iz te pogodbe reševalo pristojno Okrajno sodišče v Celju.

22. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da se medsebojno obveščata pisno in sicer po pošti priporočeno.

23. člen

Najemna pogodba je sestavljena v petih (5) izvodih enake vsebine, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva (2) izvoda, en (1) izvod pa bo najemodajalec predložil upravljalcu objekta, JP Komunala Laško.

V Laškem, dne _____
Številka: 35280-05/2016-04 05

Datum:

NAJEMODAJALEC:
OBČINA LAŠKO
Župan Franc Zdolšek

NAJEMNIK:

Uradni zaznamek:

Pogodba je bila dne _____ v skladu z določbami Pravilnika o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (Ur. list RS, št. 68/2012 in 51/2013) vpisana v Evidenco trga nepremičnin GURS.

Energetska izkaznica za poslovni prostor je izdelana in priložena k pogodbi.

