



Krajevna skupnost Sedraž
Sedraž 22, 3270 Laško

**IZJAVA O SPREJEMANJU POGOJEV
JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB**

Na podlagi Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora prodajne in točilnice v objektu Sedraž 22, 3270 Laško, z dne 15. junija 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 javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora – prodajne in točilnice v objektu Sedraž 22, 3270 Laško.

Datum:

Žig in podpis ponudnika:



Krajevna skupnost Sedraž
Sedraž 22, 3270 Laško

IZJAVA O PONUJENI VIŠINI NAJEMNINE

Na podlagi Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora prodajne in točilnice v objektu Sedraž 22, 3270 Laško, z dne 15. junija 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:



Krajevna skupnost Sedraž
Sedraž 22, 3270 Laško

Priloga 3

IZJAVA O VEZANOSTI NA DANO PONUDBO

Na podlagi Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora prodajne in točilnice v objektu Sedraž 22, 3270 Laško, z dne 15. junija 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. 8. 2016.

Datum:

Žig in podpis ponudnika:

NAJEMNA POGODBA ZA POSLOVNI PROSTOR

1. **OBČINA LAŠKO, KRAJEVNA SKUPNOST SEDRAŽ**
SEDRAŽ 22, 3270 LAŠKO
matična številka: 5029775000
davčna številka: 25750666
ki jo zastopa predsednica sveta KS Sedraž, Jožica Miša Alešovec
(v nadaljnjem besedilu: NAJEMODAJALEC)

in

2. **NAZIV in NASLOV**
matična številka:
davčna številka:
ki ga zastopa
(v nadaljevanju: NAJEMNIK)

Sklepata na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti

POGODBO
o najemu poslovnega prostora
(v nadaljevanju: Pogodba)

1. člen

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo:

- da je Krajevna skupnost Sedraž/najemodajalec lastnik predmetov najema iz 2. člena te Pogodbe;
- da se poslovna prostora, ki sta predmet najema po tej Pogodbi, nahajata v poslovnem objektu na parcelni številki 1137/3, k.o. Sedraž - 1028, na kateri stoji stavba št. 417, k.o. Sedraž,
- da sta poslovna prostora, ki se nahajata v pritličju stavbe št. 417, k.o. Sedraž, ki sta predmet najema po tej Pogodbi, primerna za opravljanje trgovinske in gostinske dejavnosti,
- da so izmere poslovnih prostorov po tej Pogodbi - poslovnega prostora trgovine s skladiščem in poslovnega prostora točilnice, ki se nahajata v pritličju stavbe iz druge alineje tega člena v izmeri 93,40 m² in 49,30 m²;
- da je Krajevna skupnost Sedraž lastnik moških in ženskih sanitarij v pritličju stavbe iz druge alineje tega člena;
- da v zemljiški knjigi še ne vzpostavljena etažna lastnina na stavbi št. 417, k.o. Sedraž;
- da imata pogodbeni stranki že sklenjeno in hkrati veljavno Pogodbo o najemu poslovnih prostorov, vendar je zaradi spremenjenih razmer nastopila potreba po sklenitvi nove najemne pogodbe, ki nadomesti že navedeno v tej alineji.

2. člen

Pogodbene stranke sta sporazumni, da najemodajalec odda v najem najemniku:

- poslovne prostore v pritličju, stavba številka 417, del stavbe št. 3 in 4 v skupni izmeri 142,70 m², k.o. 1028 - Sedraž, stoječe na zemljišču parcelna številka 1137/3, k.o. 1028 - Sedraž (v nadaljevanju predmet najema).

K predmetu najema spada tudi sorazmeren del skupnih prostorov – sanitarni prostori in hodnik v pritličju stavbe ter en skladiščni prostor v kleti stavbe.

Z začetkom veljavnosti te pogodbe najemodajalec odda in izroči najemniku, najemnik pa sprejme in prevzame v najem (rabo) poslovna prostora, v pravnem in dejanskem stanju v katerem bo nepremičnina obstajala na dan začetka veljavnosti te pogodbe, vse v skladu in pod pogoji, kot to določa ta pogodba.

3. člen

Najemnik je dolžan za vsak koledarski mesec veljavnosti (trajanja) te pogodbe za najem – rabo poslovnega prostora, plačati najemodajalcu najemnino.

Pogodbenika se sporazumno dogovorita za mesečno najemnino za predmet najema v višini _____ EUR (z besedo: _____ evrov 00/100).

Pogodbeni stranki se strinjata, da predstavlja dogovorjena višina najemnine zgolj najemnino, brez obratovalnih stroškov.

V skladu z Zakonom o davku na dodano vrednost (ZDDV-1) – drugo točko 44. člena - se za najem poslovnih prostorov ne obračunava DDV, zato v gornji ceni ni upoštevan.

Najemnino je dolžan najemnik plačevati najemodajalcu do zadnjega dne v vsakem tekočem koledarskem mesecu veljavnosti te pogodbe, za ta tekoči koledarski mesec in sicer v skladu z izstavljenim računom najemodajalca na transakcijski račun Krajevne skupnosti Sedraž.

Najemnina se plačuje na osnovi izstavljenega računa s strani najemodajalca, na TRR najemodajalca št.: SI56 0125 7645 0815 544, odprt pri Banki Slovenije. Najemnina se začne obračunavati z dnem podpisa te Pogodbe.

V primeru zamude plačila najemnine najemodajalec najemniku zaračuna zakonske zamudne obresti, skladno 378. členu Obligacijskega zakonika in skladno Zakonu o predpisani obrestni meri zamudnih obresti (Ul. RS 56/03, 135/03, 118/05, 55/06, 105/06) oz. skladno zakonu, ki ga nadomesti.

Pogodbenika sta sporazumna, da bosta v primeru sprememb razmer na trgu sklenila dodatek k tej pogodbi zaradi zvišanja/znižanja najemnine.

4. člen

Pogodbeni stranki sta se sporazumno dogovorili, da bo najemnik sproti, po izstavljenih računih, plačeval vse stroške obratovanja, upravljanja in rednega vzdrževanja ter vse druge, z rabo predmeta najema povezane stroške. Med te stroške sodijo primeroma, vendar ne izključno:

- stroške ogrevanja,
- dnevnega čiščenja,
- vodarine in kanalščine,
- elektrike,
- odvoza smeti,
- varovanja,
- nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča,
- zavarovanja,
- stroške upravljanja in
- morebitne druge obratovalne stroške.

K obratovalnim stroškom spada sorazmeren del stroškov za obratovanje zunanjih in notranjih javnih površin (kot npr. čiščenje parkirnih površin, čiščenja sanitarij, odvoza smeti, urejanja zelenic, zimске službe, itd.).

Obratovalne stroške iz prejšnjega odstavka je najemnik dolžan plačevati neposredno na podlagi izstavljenega računa v roku, ki ga bo določil posamezni dobavitelj.

5. člen

OBVEZNOSTI NAJEMNIKA

Najemnik:

- bo predmet najema uporabljal v skladu z namenom najema (dejavnost trgovine in točenja pijač) in bo z njim ravnal kot dober gospodar;
- ne bo brez pisnega dovoljenja najemodajalca predeloval, adaptiral ali kako drugače bistveno posegal v predmet najema;
- ne bo najetega predmeta najema dajal v podnajem brez predhodnega soglasja najemodajalca.

Katerakoli dovoljenja in/ali soglasja in/ali drugo od pristojnih organov in institucij potrebno v skladu z veljavnimi predpisi za opravljanje dejavnosti najemnika v poslovnih prostorih je dolžan pridobiti izključno najemnik, na svoje stroške in na svoje tveganje in s tem v zvezi najemodajalec ne prevzema nobenih obveznosti in odgovornosti.

Dejavnost v predmetu pogodbe v skladu s to Pogodbo je dolžan najemnik opravljati v celotnem obdobju veljavnosti te Pogodbe. V izogib dvomu sta pogodbeni stranki s tem v zvezi sporazumni, da v obdobju izvajanja obsežnejših vlaganj v poslovni prostor (v okviru gradbenega ali funkcionalnega preurejanja oz. obnove,..) najemnik sme začasno ustaviti izvajanje dejavnosti, vendar zgolj po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca in za obdobje, v katerem bi dober strokovnjak lahko izvedel ta vlaganja.

6. člen

OBVEZNOSTI NAJEMODAJALCA

Najemodajalec bo ves čas trajanja najema skrbel za investicijsko vzdrževanje predmeta najema.

7. člen

Najemna pogodba se sklepa za določen čas enega leta (1 leto) z možnostjo podaljšanja za enako dobo.

Pogodbeni stranki se lahko po preteku dobe najema dogovorita za podaljšanje najemne pogodbe s podpisom aneksa k tej pogodbi.

Prvi dan po poteku obdobja veljavnosti te pogodbe, ta pogodba preneha veljati, z vsemi posledicami po tej pogodbi in veljavnih predpisih.

8. člen

Najemna pogodba preneha:

- sporazumno
- s pisno odpovedjo v skladu z veljavno zakonodajo.

Najemodajalec lahko takoj razdre najemno pogodbo in zahteva izpraznitev poslovnih prostorov v roku 60 dni v naslednjih primerih:

- če najemnik ne plača najemnine ali obratovalnih stroškov v roku 30 dni od prejema opomina,
- če najemnik odda prostor v podnajem,
- če najemnik ne ravna s prostori kot dober gospodar in na njih nastaja škoda,
- če najemnik preneha opravljati dejavnost, za katero mu je bil poslovni prostor oddan.

Najemnik ima pravico do predčasne odpovedi v primeru, da bi ga najemodajalec oviral pri opravljanju njegove dovoljene dejavnosti ali če najemodajalec kako drugače krši določbe te pogodbe.

V primeru, da najemodajalec odpove najemno razmerje iz razlogov navedenih v 2. odstavku tega člena oz. da najemnik uveljavlja pravico do predčasne odpovedi, skladno s 3. odstavkom tega člena, mora le-to pisno, s priporočeno pošto pošiljko, sporočiti drugi pogodbeni stranki, naslednji dan po ugotovitvi razlogov.

Po preteku najema je najemnik dolžan izročiti najemodajalcu prostor in opremo v stanju, v kakršnem ga je prevzel, upoštevajoč dovoljeno morebitno adaptacijo in normalno rabo poslovnega prostora in opreme. Ob vrnitvi poslovnega prostora in opreme, ki so predmet najema, se sestavi poseben zapisnik, s katerim se ugotovi dejansko stanje vrnjenega poslovnega prostora.

V primeru, če najemnik ne bi podpisal z najemodajalcem Zapisnika o vrnitvi poslovnega prostora ali najemodajalcu ne bi izročil (vrnil) vseh ključev, sem najemodajalec trideseti dan po prenehanju veljavnosti te pogodbe prevzeti prostor v svojo posest tako, da sam sestavi Zapisnik o vrnitvi nepremičnin, katerega namesto najemnika podpišejo tri zapisniške priče in da sam zamenja najemnikove ključavnice na predmetu najema. S tem se šteje, da je predmet najema prevzel nazaj v svojo posest. Vse stvari, katere bi ob takšnem prevzemu v posest našel v prostoru najemodajalec in ki ne bi bile last najemodajalca je dolžan najemodajalec hraniti še 1 (en) mesec od dneva takšnega prevzema v posest, na kar (če jih ne bi prej prevzel v posest najemnik) jih sme najemodajalec oddati v hrambo komurkoli tretjemu po lastni izbiri, če je najemnik pripravljen temu tretjemu vnaprej plačati stroške te hrambe. Če pa najemnik ne bi bil pripravljen vnaprej plačati stroškov te hrambe izbranemu tretjemu, niti prevzeti stvari v svojo posest, pa sme najemodajalec te stvari uničiti. Tveganje uničenja in poslabšanja teh stvari, tako v času, ko bi jih imel v posesti najemodajalec in v času njih hrambe s strani tretjega, vseskozi trpi izključno najemnik.

Najemnik se v zvezi s prevzemom prostora v posest v smislu po prejšnjem odstavku te pogodbe, odpoveduje vsem svojim zahtevkom.

9. člen

Spremembe in dopolnitve k tej pogodbi so veljavne le, če so sprejete v pisni obliki, kot aneks k pogodbi.

10. člen

Morebitne spore bodo pogodbene stranke reševale sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo o sporu odločalo stvarno in krajevno pristojno sodišče v Celju.

11. člen

Najemna pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, uporablja pa se od 1. 8. 2016 dalje.

12. člen

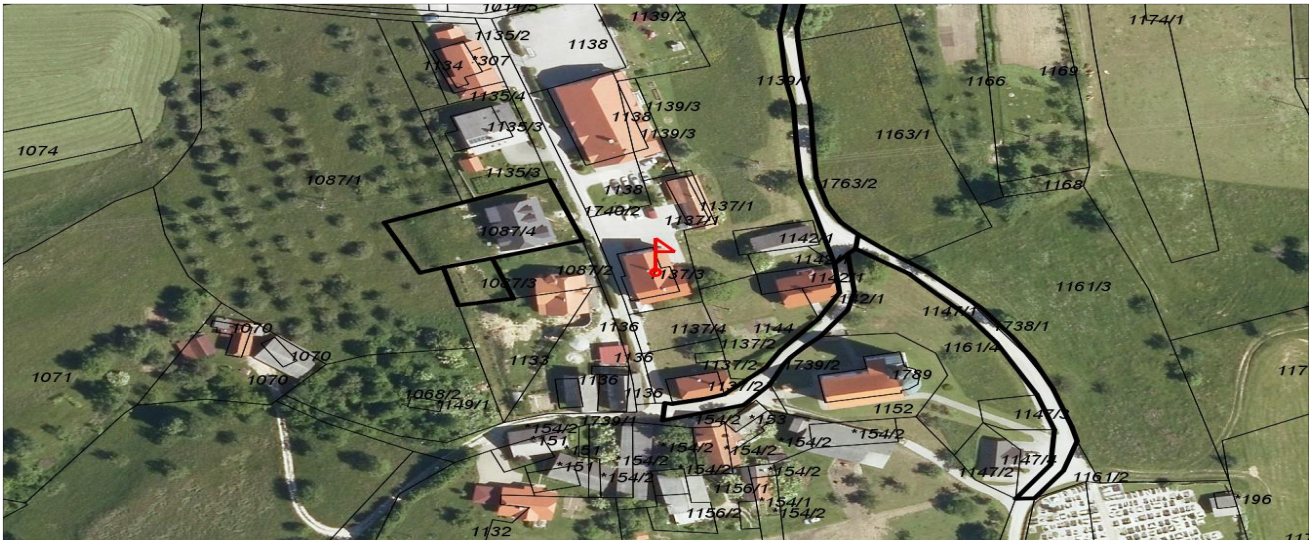
Najemna pogodba je sestavljena v šestih (4) izvodih, od katerih prejme vsaka stranka po dva (2) izvoda.

V Sedražu, dne _____

V Sedražu, dne _____

NAJEMNIK:

NAJEMODAJALEC:
KRAJEVNA SKUPNOST SEDRAŽ
Jožica Miša Alešovec, predsednica



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: Pogodbi je priložena energetska izkaznica, ki je sestavni del te pogodbe.