



**Krajevna skupnost Sedraž**  
Sedraž 22, 3270 Laško

Krajevna skupnost Sedraž, Sedraž 22, 3270 Laško, skladno z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih 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 Odlokom o proračunu Občine Laško za leto 2018 s programom razpolaganja, objavlja

## **JAVNO ZBIRANJE PONUDB** **za oddajo poslovnega prostora prodajalne**

Objava bo izvedena na spletni strani <http://www.lasko.si/>, oglasni deski Krajevne skupnosti Sedraž in oglasni deski Občine Laško, **od dne 19. februarja 2018 do vključno dne 6. marca 2018.**

- I. **Ime in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb:** Krajevna skupnost Sedraž, Sedraž 22, 3270 Laško, matična številka: 5029775, davčna številka: 25750666.
- II. **Predmet oddaje v najem:** Predmet oddaje je poslovni prostor trgovine z mešanim blagom v objektu na naslovu Sedraž 22, 3270 Laško. Objekt je vpisan v Informacijskem sistemu eZK z naslednjimi podatki: parcela št. 1137/3 k.o. 1028 - SEDRAŽ (ID 2065924) in je last Krajevne skupnosti Sedraž. Za stavbo ni bil narejen katastrski vpis iz registrskega vpisa GURS pa izhaja, da poslovni prostor prodajalne – del stavbe št. 3, št. poslovnega prostora 1, obsega 93,40 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine. Prostor se nahaja v pritličju objekta in ima dostop iz zunanjih površin. Poslovni prostor je bil nazadnje celovito prenovljen v letu 1984 in je primeren za opravljanje dejavnosti trgovine (G 47.110 – Trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah, pretežno z živili).
- III. **Vrsta pravnega posla:** Oddaja nepremičnine.
- IV. **Izhodiščna višina najemnine za poslovni prostor** za mesec februar 2018 znaša 110 €/mesec oziroma 1.320 € na leto. Najemnina se bo plačevala mesečno na podlagi izstavljenega računa in ne vključuje davka na dodano vrednost in obratovalnih stroškov.
- V. Krajevna skupnost Sedraž si pridržuje pravico, da **o izbiri najugodnejšega ponudnika odloča višina ponujene najemnine**. V kolikor v postopku javnega zbiranja ponudb ne bo dosežena vsaj izhodiščna najemnina za poslovni prostor, oziroma v postopku morebitne javne dražbe ne bo dosežena vsaj najemnina, ki so jo v postopku javnega zbiranja ponudb ponudili najugodnejši ponudniki, je javno zbiranje ponudb neuspešno. V tem primeru se postopek javnega zbiranja ponudb ponovi.
- VI. **Varščina:**
  - Ponudniki, ki želijo sodelovati na javnem zbiranju ponudb za oddajo poslovnega prostora **morajo vplačati varščino v višini treh mesečnih izhodiščnih najemnin** za poslovni prostor na TRR Krajevne skupnosti Sedraž št.: 0125-7645 0815 544. Račun je odprt pri Banki Slovenije Ljubljana.
  - Uspelemu ponudniku se bo vplačana varščina vštela v prve tri najemnine, ostalim pa bo brezobrestno vrnjena v roku 8 dni po opravljenem javnem odpiranju. Morebitno razliko med

vplačanim in dejanskim pogodbenim zneskom treh mesečnih najemnin pa je uspeli ponudnik dolžan naknadno poravnati.

- V primeru, da uspeli ponudnik, ki bo pozvan k sklenitvi najemne pogodbe v roku 15 dni po javnem odpiranju ponudb in opravljeni morebitni javni dražbi, ne podpiše najemne pogodbe in prevzame ključev se šteje, da ponudnik odstopa od svoje ponudbe, organizator javnega zbiranja pa obdrži vplačano varščino.

## VII. Pogoji najema:

- Poslovni prostor se odda v najem za nedoločen čas.
- V poslovnem prostoru se dopušča opravljanje dejavnosti trgovine (G 47.110 – Trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah, pretežno z živili), ki je skladna z opredelitvijo namembnosti območja po prostorskih aktih Občine Laško in veljavno zakonodajo.
- Poslovni prostor ni opremljen in se daje v najem pod pogojem, da ga najemnik opremi na svoje stroške. Oprema poslovnega prostora ostane v lasti najemnika.
- Najemnik mora pridobiti vsa potrebna dovoljenja in drugo dokumentacijo, ki je po veljavnih predpisih potrebna za opravljanje njegove dejavnosti v poslovnem prostoru, pri tem pa je seznanjen, da brez pisnega soglasja najemodajalca ne sme spreminjati poslovnega prostora.
- Najemnik je ob oddaji ponudbe seznanjen, da je pred začetkom obratovanja potrebno opraviti investicijska vlaganja v poslovni prostor po predhodnem popisu potrebnih vlaganj, v ocenjeni višini 3.500 €.
- Najemnik nima pravice oddati poslovnega prostora v podnajem in dovoliti drugim da opravljajo dejavnost v njegovem poslovnem prostoru.
- Najemnik je dolžan plačevati obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj in druge stroške za katere se stranki dogovorita z najemno pogodbo. Zavarovalne police, ki jih sklepa najemnik, se morajo vinkulirati v korist Krajevne skupnosti Sedraž.
- Najemnik ni upravičen do povrnitve kakršnih koli drugih vlaganj v prostor, ki jih je opravil brez predhodnega pisnega soglasja lastnika poslovnega prostora, niti ne pridobi kakršnih koli pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj.
- Najemnik mora začeti z dejavnostjo najkasneje v 120 dneh od prevzema poslovnega prostora.
- Najemnik je dolžan plačevati najemnino v roku petnajstih dni od izstavitve računa oz. najkasneje do 25. v mesecu za tekoči mesec.

## VIII. Pogoji za udeležbo v postopku javnega zbiranja ponudb: Na javnem zbiranju lahko sodelujejo državljani RS ali pravne osebe s sedežem in fizične osebe, ki opravljajo poslovno dejavnost na območju RS ter humanitarne organizacije in društva s sedežem v RS, ki se **pravočasno in pravilno prijavijo, tako da v razpisnem roku predložijo naslednje podatke oziroma dokumente:**

- Izpisek iz poslovnega registra z izpisom registriranih dejavnosti v skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti, ki ne sme biti starejši od enega meseca, v primeru, da se prijavi pravna oseba ali fizična oseba, ki opravlja samostojno dejavnost.
- Odločbo o vpisu v register društev, v primeru da se prijavi društvo.
- Izpisek iz drugega registra za druge pravne osebe.
- Podpisano izjavo o zagotovitvi registracije za ponudnike, ki še niso registrirani.
- Fotokopijo veljavnega osebnega dokumenta (potni list ali osebna izkaznica) in davčno številko, če se prijavi fizična oseba.
- Opis dejavnosti, ki bi potekala v poslovnem prostoru in predstavitev sedanje dejavnosti ponudnika.
- Izjava o sprejemanju pogojev javnega zbiranja ponudb. (Priloga 1)
- Izjavo o ponujeni višini mesečne najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine (ustrezno podpisana in žigosana). (Priloga 2)
- Izjavo o vezanosti na dano ponudbo, do dne 31. 8. 2018 (ustrezno podpisana in žigosana). (Priloga 3)
- Parafiran (in s strani že registriranih ponudnikov) tudi žigosan vzorec najemne pogodbe za najem poslovnega prostora. (Priloga 4)
- Potrdilo o vplačani varščini v višini treh izhodiščnih najemnin.



Vse listine je potrebno predložiti v izvirniku ali pa kopijo listine, ki je overjena pri notarju ali upravno overjena. Ponudba in vsi dokumenti v zvezi s ponudbo morajo biti v slovenskem jeziku.

**IX. Naslov in rok za oddajo ponudbe:** Ponudbe z dokazili **pošljejo** ponudniki **priporočeno** po pošti na naslov Krajevna skupnost Sedraž, Sedraž 22, 3270 Laško, z **obvezno** oznako na ovojnici »za javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora prodajalne«. Na zadnji strani ovojnice mora biti **obvezno** naveden naziv in naslov ponudnika.

**X. Rok za oddajo ponudbe je do vključno dne 6. 3. 2018** (upošteva se datum poštnega žiga do vključno 6. 3. 2018). Ponudbe bodo po preteku razpisnega roka komisijsko odprte. **Nepopolnih ponudb in ponudb prispelih po razpisnem roku komisija ne bo obravnavala.**

**XI. Postopek izbire najugodnejšega ponudnika:**

- **Javno odpiranje** bo potekalo **v sredo 7. 3. 2018, ob 18. uri, v prostorih Krajevne skupnosti Sedraž, Sedraž 22, 3270 Laško.**
- Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z veljavnim osebnim dokumentom oziroma s pooblastilom ponudnika.
- **Izbran bo ponudnik, ki bo ponudil najvišjo najemnino za poslovni prostor.**
- V primeru, če bo **med prejetimi ponudbami več enakovrednih najugodnejših ponudb bo takoj za odpiranjem ponudb izvedena javna dražba**, pri čemer bo za izključno najemnino določena najemnina, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.
- Na javni dražbi uspe ponudnik, ki ponudi **najvišjo najemnino** za najem poslovnega prostora.
- Dražbo vodi predsednik Komisije za vodenje in nadzor postopkov razpolaganja s stvarnim premoženjem Krajevne skupnosti Sedraž ter je končana, ko voditelj dražbe trikrat ponovi najvišjo ponujeno najemnino za najem poslovnega prostora. Takrat predsednik komisije ugotovi komu in po kakšni najemnini bo poslovni prostor oddan ter pozove uspelega ponudnika, da v roku 15 dni podpiše najemno pogodbo in prevzame ključe poslovnega prostora.
- Zoper odločitev o izbranem ponudniku ni pritožbe.
- Predsednica Krajevne skupnosti Sedraž lahko začeti postopek oddaje poslovnega prostora v najem kadarkoli, do sklenitve pravnega posla - podpisa najemne pogodbe, brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi. V tem primeru se ponudnikom povrne plačana varščina v roku 8 dni brez obresti.

**XII. Dodatne informacije** in pojasnila v zvezi z javnim zbiranjem ponudb za najem poslovnega prostora ter ogledom poslovnega prostora lahko interesenti dobijo na **tel.: 040 460 936, predsednica Jožica Miša Alešovec**. Po prehodnem dogovoru je mogoč tudi ogled poslovnega prostora.

V Sedražu, 19. februarja 2018



**PREDSEDNICA KS SEDRAŽ  
Jožica Miša ALEŠOVEC**

Dostavljeno:

- spletna stran
- oglasna deska 2 x
- v zadevo



Krajevna skupnost Sedraž  
Sedraž 22, 3270 Laško

Priloga 1

## IZJAVA O SPREJEMANJU POGOJEV JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Na podlagi Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora prodajalne v objektu Sedraž 22, 3270 Laško, z dne 19. februarja 2018, **dajemo pod kazensko in materialno odgovornostjo naslednjo**

### IZJAVO:

S podpisom svojega pooblaščenega zastopnika in žigom na tem dokumentu izjavljamo, da:

- smo skrbno pregledali vsebino javnega zbiranja ponudb in da smo seznanjeni, z vsebino javnega zbiranja ponudb;
- nam je stanje nepremičnine v naravi poznano in, da smo seznanjeni s tem, da se bo pogodba sklenila na način "videno – najeto";
- smo seznanjeni, da lahko najemodajalec začeti postopek oddaje kadarkoli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi;
- sprejemamo vse pogoje javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora prodajalne – dela stavbe št. 3, št. poslovnega prostora 1, v izmeri 93,40 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine, ki se nahaja v objektu Sedraž 22, 3270 Laško.

Kraj in datum:

Žig in podpis ponudnika:



Krajevna skupnost Sedraž  
Sedraž 22, 3270 Laško

Priloga 2

## IZJAVA O PONUJENI VIŠINI NAJEMNINE

Na podlagi Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora prodajalne v objektu Sedraž 22, 3270 Laško, z dne 19. februarja 2018, **dajemo pod kazensko in materialno odgovornostjo naslednjo**

### P O N U D B O

Za najem poslovnega prostora prodajalne – del stavbe št. 3, št. poslovnega prostora 1, ki se nahaja v pritličju stavbe št. 417 v k.o. 1028 Sedraž, na naslovu Sedraž 22, 3270 Laško, ponujamo najemnino v višini

\_\_\_\_\_ EUR na mesec.

Kraj in datum:

Žig in podpis ponudnika:

**Opomba:** Ponujena najemnina ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine po javnem zbiranju ponudb. V kolikor je dana ponudba za manjšo najemnino od izhodiščne najemnine po javnem zbiranju ponudb je ta ponudba neveljavna.



Krajevna skupnost Sedraž  
Sedraž 22, 3270 Laško

## IZJAVA O VEZANOSTI NA DANO PONUDBO

Na podlagi Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora prodajalne v objektu Sedraž 22, 3270 Laško, z dne 19. februarja 2018, **dajemo pod kazensko in materialno odgovornostjo naslednjo**

### IZJAVO:

**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. 2018.**

Kraj in 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)

skleneta naslednjo

**P O G O D B O**  
**o najemu poslovnega prostora**  
(v nadaljevanju: Pogodba)

**1. člen**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- da je najemodajalec lastnik poslovnega prostora prodajalne – del stavbe št. 3, št. poslovnega prostora 1, v izmeri 93,40 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine, ki se nahaja v pritličju stavbe št. 417 v k.o. 1028 Sedraž, na naslovu Sedraž 22, 3270 Laško;
- najemodajalec poslovni prostor iz prejšnje alineje oddaja v najem v skladu z 22. členom in v zvezi s prvim odstavkom 20. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih 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) na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora prodajalne, ki je bilo objavljeno na spletni strani krajevne skupnosti in občine ter na oglasni deski od 19. februarja 2018 dalje.

**2. člen**

Najemodajalec in najemnik sta soglasna, da najemodajalec odda in najemnik vzame v najem poslovni prostor št. 1 - del stavbe št. 3, ki se nahaja v pritličju stavbe št. 417 v k.o. 1028 Sedraž, na naslovu Sedraž 22, 3270 Laško, v izmeri 91,86 m<sup>2</sup> uporabne površine, ki obsega:

- trgovino v izmeri 50,84 m<sup>2</sup>,
- predprostor 3,05 m<sup>2</sup>,
- skladišče 19,43 m<sup>2</sup>,
- skladišče 17,10 m<sup>2</sup> in
- WC 1,44 m<sup>2</sup>.

Najemnik si je pred podpisom pogodbe ogledal poslovni prostor in se odločil po načelu videno – najeto, da poslovni prostor vzame v najem v stanju, v kakršnem se poslovni prostor nahaja in pod pogoji iz javnega zbiranja ponudb z dne 19. februarja 2018.

Najemnik je dolžan pričeti z opravljanjem svoje dejavnosti v najetem poslovnem prostoru v roku 120 dni po podpisu najemne pogodbe.

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

### 3. člen

Najemnik ima pravico uporabljati najeti poslovni prostor izključno za sedež in opravljanje dejavnosti, za katero je registriran in za katero ima ustrezna dovoljenja pristojnih organov ter jih je mogoče opravljati v poslovnem prostoru:

- **G 47.110 – Trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah, pretežno z živili.**

Najemnik 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.

### 4. 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.

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.

### 5. člen

Najemodajalec in najemnik ugotavljata, da bo najemnik v skladu s pogoji javnega zbiranja ponudb v investicijsko vzdrževanje poslovnega prostora vložil dodatna lastna sredstva v skupni višini 3.500 EUR, ki se bodo najemniku v celoti priznala kot lastna vlaganja v poslovni prostor najemodajalca in sicer po priloženi specifikaciji opravljenih del ter na podlagi predloženih računov strokovno usposobljenih izvajalcev.

Najemodajalec in najemnik se nadalje dogovorita, da se najemniku najemnina za poslovni prostor poračunava s priznanimi lastnimi vlaganji v poslovni prostor iz prvega odstavka tega člena.

Najemnik je že ob podpisu pogodbe seznanjen, da ob morebitnem prenehanju najemnega razmerja ne more zahtevati od najemodajalca povrnitve sredstev, ki jih je vložil v ureditev oziroma popravilo poslovnega prostora in do prenehanja pogodbe niso bila pobotana z najemnino.



## 6. 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 najemodajalcu kot upravljalcu objekta.

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.

## 7. 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 in stanovalcev 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.

## 8. 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, table, morebitna stojala pred lokalom, table z imeni, emblemi, zastavami in drugimi oznakami svoje firme in njene dejavnosti, samo s posebnim pisnim soglasjem najemodajalca in ostali etažnih lastnikov ter soglasjem pristojnega upravnega organa.

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 uporabljajo prostore v skladu s pogodbo.

#### **9. 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 upravitelju objekta.

#### **10. 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 upravitelju objekta, vendar najkasneje v treh dneh.

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

#### **11. 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 in stavbnega pohištva,
- vzdrževanje in menjavo mehanskih delov na vratih, oknih in vgrajeni opremi,
- vzdrževanja talnih oblog,
- menjave žarnic, vtičnic, stikal in varovalk;
- menjavo WC kotlička;
- vzdrževanje in menjavo vodovodnih pip in mešalnih baterij;
- vzdrževanje in menjava vodovodnih in ogrevalnih, oziroma drugih ventilov;
- druga podobna opravila.

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.

#### **12. 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.

#### **13. člen**

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

#### **14. člen**

Ta pogodba je **sklenjena za nedoločen čas**.

#### **15. člen**

Najemna pogodba preneha:

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

#### **16. člen**

V primeru sporazumnega prenehanja te pogodbe je najemnik dolžan najeti poslovni prostor, prost oseb in stvari, izročiti v posest najemodajalcu v roku, ki ga pogodbeni stranki sporazumno določita.

#### **17. člen**

Najemodajalec in najemnik lahko kadarkoli odpovesta to najemno pogodbo s šestmesečnim odpovednim rokom pod pogoji iz zakona o stvarnem premoženju.

V tem primeru je najemnik dolžan izročiti najeti poslovni prostor, prost stvari in oseb v posest najemodajalcu najkasneje z iztekom odpovednega roka.

#### **18. člen**

Najemodajalec lahko odstopi od te 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 opominu najemodajalca 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 najemnik ne plačuje redno najemnine, obratovalnih stroškov in stroškov rednega vzdrževanja ter drugih stroškov, ki jih je po tej pogodbi ali po veljavnih predpisih dolžan plačevati najemnik;
- v primeru statusnega preoblikovanja najemnika, začetka postopka zaradi insolventnosti najemnika ali v primeru izbrisa najemnika iz registra, v katerega je vpisan;
- če najemnik ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti, za katere lahko 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 predpisi;
- če najemnik ne želi podpisati nove najemne pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve z dejansko uporabo prostora oziroma z dejanskim stanjem;
- če je prišlo do spremembe namembnosti poslovnega prostora, ki je predmet te najemne pogodbe;
- če najemnik kako drugače krši določila te najemne pogodbe.

Če preneha najemno razmerje z odstopom, je najemnik dolžan izročiti poslovni prostor prost oseb in stvari najemodajalcu, najkasneje v roku 30 dni po odstopu najemodajalca.

#### **19. člen**



Po prenehanju najemne pogodbe mora najemnik vrniti poslovni prostor v stanju, ki ne sme biti slabše, kot je bilo ob prevzemu, upošteva je normalno rabo poslovnega prostora. Ob izročitvi prostora se sestavi zapisnik o njegovem stanju.

Najemnik pred predajo lahko odstrani lastno nevzidano in nevgrajeno opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov za najemodajalca loči od poslovnega prostora. Ne sme pa odvzeti druge vzidane in vgrajene opreme ter lastnih investicijskih vlaganj v poslovni prostor. 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 jih utrpi najemodajalec v zvezi s sanacijo in obnovo poslovnega prostora in tudi za morebitne stroške oziroma izgubo na dobičku za najemodajalca, zato ker zaradi stanja poslovnega prostora letga do izvedene ustrezne sanacije in obnove ne more sam uporabljati ali oddati drugemu najemniku.

#### 20. člen

Najemodajalec in najemnik se dogovorita, da sta za izvajanje te pogodbe odgovorna:

- na strani najemodajalca predsednica Jožica Miša Alešovec, ki je skrbnik te pogodbe,
- na strani najemnika \_\_\_\_\_.

#### 21. člen

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

#### 22. člen

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

#### 23. člen

Najemna pogodba je sklenjena in začne veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

#### 24. člen

Najemna pogodba je sestavljena v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni 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.