

Številka: 3528-03/2015-04 05
Datum: 22. 2. 2018

Občina Laško, Oddelek za gospodarske dejavnosti, Mestna ulica 2, 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), Odlok o splošnih pogojih Občine Laško pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin (Uradni list RS, št. 65/2010, 45/2011 in 28/2015), Pravilnikom o dodeljevanju sredstev za ohranjanje in pospeševanje razvoja malega gospodarstva in turizma v Občini Laško (Uradni list RS, št. 39/2015) in Odlok o proračunu Občine Laško za leto 2018 s programom razpolaganja, objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB
za oddajo poslovnega prostora – dela stavbe št. 2
na Mestni ulici 11 v Laškem.

Objava bo izvedena na spletni strani <http://www.lasko.si/> in oglasni deski Občine Laško, **od dne 22. 2. 2018 do vključno dne 9. 3. 2018.**

- I. **Ime in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb:** Občina Laško, Mestna ulica 2, 3270 Laško. matična številka: 5874505, ID številka za DDV SI11734612, tel.: 03/7338 700 in fax: 03/7338 740.
- II. **Predmet oddaje v najem:** Predmet oddaje je manjši poslovni prostor – del stavbe št. 2, ki se nahaja v pritličju objekta Mestna ulica 11, 3270 Laško in je namenjen za opravljanje storitvenih dejavnosti. Poslovni prostor je last Občine Laško in je primeren za opravljanje mirne dejavnosti. Katastrski vpis za objekt ni narejen, iz registrskega vpisa pa izhaja, da se poslovni prostor nahaja v stavbi št. 386 v k.o. 1026 Laško. Stavba se nahaja v starem mestnem jedru Laško, stoji na parc. št. 282 k.o. 1026 Laško in je v informacijskem sistemu vpisana z naslednjimi podatki: katastrska občina 1026 LAŠKO parcela 282 (ID 4344). Iz podatkov registra nepremičnin nadalje izhaja, da se poslovni prostor nahaja v pritličju objekta in ima dostop iz zunanjih površin. Uporabna površina poslovnega prostora znaša 21,40 m².
- III. **Vrsta pravnega posla:** Oddaja nepremičnine.
- IV. **Izhodiščna višina najemnine za poslovni prostor** za mesec februar 2018 znaša 6 €/m², oziroma 128,40 €/mesec oziroma 1.540,80 €/leto.

Znižana izhodiščna najemnina za poslovni prostor za mesec februar 2018 znaša 3 €/m², oziroma 64,20 €/mesec oziroma 770,40 €/leto, pri čemer sta merilo za izbor najugodnejšega ponudnika:

- a) ponujena najemnina in
- b) obseg ter kakovost ponudbe.

Razlika v najemni predstavlja državno pomoč, zato bo sestavni del pogodbe o oddaji v najem tudi določilo, da je najemnik, ki krši pogodbeno dogovorjene obveznosti dolžan izplačati lastniku poslovnega prostora tudi razliko do polne najemnine za celotno pogodbeno dogovorjeno obdobje.

Upravičenci do znižane izhodiščne najemnine po Pravilniku o dodeljevanju sredstev za ohranjanje in pospeševanje razvoja malega gospodarstva in turizma v Občini Laško so tisti, ki imajo sedež in dejavnost na območju Občine Laško.

V primeru, da bi bila v postopku javnega zbiranja ponudb dosežena najemnina v višini najmanj izhodiščne najemnine to ne predstavlja državne pomoči.

- V. Občina Laško si pridržuje pravico, da **o izbiri najugodnejšega ponudnika odloča višina ponujene najemnine in obseg ter kakovost ponudbe**. V kolikor v postopku javnega zbiranja ponudb ne bo dosežena vsaj znižana 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.

Pri izbiri najugodnejšega ponudnika bodo upoštevana naslednja merila:

- a) **ponujena višina najemnine – maksimalno možno število doseženih točk je 70, in sicer:**
- najvišja ponujena najemnina – 70 točk;
 - ostali ponudniki dobijo sorazmerno število točk glede na ponujeno najemnino – izračuna se razmerje ponujene najemnine glede na najvišjo ponujeno najemnino.
- b) **obseg in kakovost ponudbe:**
- odpiralni čas – do 15 točk, in sicer:
 - lokal je odprt najmanj pet dni v tednu – 15 točk;
 - lokal je odprt samo določene dni v tednu – 5 točk;
 - izvirnost ponudbe – do 5 točk;
 - vključevanje lokalno pridelanih proizvodov – do 10 točk.

Najboljši ponudnik bo izbran na osnovi najvišjega seštevka vseh meril po vsakem kriteriju. V primeru enakega števila točk vseh ponudnikov se izbere ponudnik, ki je dobil največ točk po kriteriju "ponujena višina najemnine".

V primeru, da je med prejetimi ponodbami več najugodnejših ponudb lahko komisija opravi javno dražbo glede višine najemnine med ponudniki.

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 Občine Laško št.: 01257-0100003220. Račun je odprt pri UJP Žalec.
- 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, 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 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 Občine Laško.
- Najemnik ni upravičen do povrnitve kakršnih koli vlaganj v prostor, niti ne pridobi kakršnih koli pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj.
- Najemnik mora začeti z dejavnostjo v tridesetih 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)
 - Izjave vlagatelja. (Priloga 2)
 - Izjavo o ponujeni višini mesečne najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine (ustrezno podpisana in žigosana). (Priloga 3)
 - Izjavo o vezanosti na dano ponudbo, do dne 31. 3. 2018 (ustrezno podpisana in žigosana). (Priloga 4)
 - Parafiran (in s strani že registriranih ponudnikov) tudi žigosan vzorec najemne pogodbe za najem poslovnega prostora. (Priloga 5)
 - Potrdilo o vplačani varščini v višini treh izhodiščnih najemnin.
- Vse listine je potrebno predložiti v izvorniku 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 Občina Laško, Mestna ulica 2, 3270 Laško, z **obvezno** oznako na ovojnici »za javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora«. Na zadnji strani ovojnice mora biti **obvezno** naveden naziv in naslov ponudnika.

X. Rok za oddajo ponudbe je do vključno dne 9. 3. 2018 (upoštevata se datum poštnega žiga do vključno 9. 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 **ponedeljek, 12. 3. 2018, ob 9.30 uri, v sejni sobi Občine Laško, Mestna ulica 2, 3270 Laško.**
- Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z veljavnim osebnim dokumentom oziroma s pooblastilom ponudnika.
- **Najboljši ponudnik bo izbran na osnovi najvišjega seštevka vseh meril po vsakem kriteriju t.j. višina ponujene najemnine in obseg ter kakovost ponudbe.** V primeru enakega števila točk vseh ponudnikov se izbere ponudnik, ki je dobil največ točk po kriteriju "ponujena višina najemnine".

- V primeru, če bo med prejetimi ponudbami več enakovrednih najugodnejših ponudb bo **takoj za odpiranjem ponudb izvedena javna dražba**, pri čemer bo za izklicno 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 Občine Laško 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 ključne poslovnega prostora.
- Zoper odločitev o izbranem ponudniku ni pritožbe.
- Župan Občine Laško 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 zainteresirani dobijo na tel.: 03 7338 700, 03 7338 712 ali e-naslovu: obcina@lasko.si oziroma stanka.jost@lasko.si. Po prehodnem dogovoru je mogoč tudi ogled poslovnega prostora.



ŽUPAN OBČINE LAŠKO
Franc ZDOLŠEK

Dostavljeno:

- spletna stran
- oglasna deska
- v zadevo



**IZJAVA O SPREJEMANJU POGOJEV
JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB**

Na podlagi Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora – dela stavbe št. 2 na Mestni ulici 11 v Laškem, številka: 3528-03/2015-04 05 z dne 22. 2. 2018, **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 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. 2, ki se nahaja v pritličju objekta na Mestni ulici 11 v Laškem.**

Datum:

Žig in podpis ponudnika:

IZJAVE VLAGATELJA

kot odgovorna oseba vlagatelja dajem naslednjo izjavo,

1.	da nimamo neporavnane naloge za izterjavo na podlagi predhodnega sklepa Komisije EU, s katerim je bila pomoč razglašena za nezakonito in nezdržljivo z notranjim trgom.
2.	da nimamo neporavnanih zapadlih obveznosti do Občine Laško oz. do Republike Slovenije,
3.	da imamo sedež in dejavnost na območju Občine Laško,
4.	da se investicija izvaja na območju Občine Laško,
5.	da nismo dejavni na področju ribištva in akvakulture, kakor ju zajema Uredba sveta (ES) št. 104/2000,
6.	da nismo dejavni na področju primarne proizvodnje kmetijskih proizvodov,
7.	da nismo dejavni na področju predelave in trženja kmetijskih proizvodov v naslednjih primerih: a) če je znesek pomoči določen na podlagi cene ali količine zadevnih proizvodov, ki so kupljeni od primarnih proizvajalcev ali jih zadevna podjetja dajo na trg, b) če je pomoč pogojena s tem, da se delno ali v celoti prenese na primarne proizvajalce,
8.	da nismo v stečajnem postopku, postopku prisilne poravnave ali likvidacije,
9.	da nismo podjetje v težavah (kapitalska neustreznost podjetij),
10.	da nismo opredeljen kot podjetje v težavah in pridobivamo pomoč po posebnem programu za reševanje in prestrukturiranje,
11.	da se pomoč ne nanaša za dejavnosti, povezane z izvozom v tretje države ali države članice, in sicer pomoč ni neposredno povezana z izvoženimi količinami, vzpostavitvijo in delovanjem distribucijske mreže ali drugimi tekočimi stroški, povezanimi z izvozno dejavnostjo,
12.	da pomoč ni odvisna od prednostne uporabe domačega blaga pred uporabo uvoženega blaga,
13.	da nimamo neplačanih zapadlih prispevkov, plače in regresa do zaposlenih.
14.	da še nismo prejeli pomoči za izvajanje ukrepov na področju malega gospodarstva in turizma iz proračuna Občine Laško in ne izpolnili vseh zapadlih pogodbenih obveznosti v zadnjih treh letih,
15.	da se strinjamo in sprejemamo vse razpisne pogoje, ki so sestavni del razpisne dokumentacije in da z njimi v celoti soglašamo,
16.	da so vsi v vlogi navedeni podatki (vključno z dokumentacijo) popolni in verodostojni ter da smo seznanjen s posledicami navajanja neresničnih podatkov v tej vlogi;
17.	da smo seznanjeni s sankcijami: v primeru ugotovljene nenamenske porabe sredstev moram vrniti odobrena sredstva v celoti s pripadajočimi zakonitimi zamudnimi obrestmi, če se ugotovi: <ul style="list-style-type: none"> – da je bila dokumentacija prejemnika sredstev, ki je bila podlaga za odobritev sredstev neresnična, napačna ali namerno zamolčana; – da so bila sredstva pridobljena nezakonito; – da so bila dodeljena sredstva delno ali v celoti nenamensko porabljena; – da smo za isti namen prejeli sredstva iz državnih ali mednarodnih virov oziroma drugih javnih virov; – da je bil poslovni prostor, sofinanciran iz proračunskih sredstev, dan v najem nekemu drugemu, – v vseh drugih primerih, ki jih določa zakon ali kak drug predpis.

	V navedenih primerih ugotovljene nenamenske porabe sredstev, izgubimo pravico do pridobitve sredstev po Pravilnik o dodeljevanju sredstev za ohranjanje in pospeševanje razvoja malega gospodarstva in turizma v Občini Laško, za naslednja tri leta.
18.	da bomo v smislu spremljanja porabe dodeljenih sredstev, omogočil Občini Laško nadzor nad porabo sredstev tako, da je vsak čas možna kontrola realizacije ukrepa ter vpogled v dokumentacijo izvedbe, vključno s kontrolo na kraju samem,
19.	da za najem poslovnega prostora, ki je predmet javnega zbiranja ponudb, do sedaj nismo prejeli kakršnihkoli javnih sredstev Republike Slovenije ali Evropske unije oziroma so nam bila dodeljena sredstva v višini _____ EUR, dajalca _____; v primeru odobritve drugih javnih sredstev za najem tega poslovnega prostora bomo o tem seznanil(a) občino; v primeru podpisa pogodbe z občino, bom pred podpisom pogodbe podali izjavo, da ostalih javnih sredstev za to naložbo ne prejemo,
20.	da za iste upravičene stroške in za isti namen, kot jih navajamo v vlogi, v letu 2017 nismo pridobil sredstev oz. nismo v postopku pridobivanja sredstev iz kateregakoli drugega javnega vira (sredstva Republike Slovenije ali EU),
21.	da bomo v primeru odobritve pomoči vodili vso potrebno dokumentacijo, ki je določena z javnim razpisom in pogodbo o dodelitvi sredstev, še pet let po zadnjem obračunu najemnine.
22.	da za namen razpisa dovoljujemo Občini Laško pridobitev podatkov iz uradnih evidenc.

Za navedene izjave, izpolnjene obrazce in priložene priloge kazensko in materialno odgovarjam.

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



IZJAVA O PONUJENI VIŠINI NAJEMNINE

Na podlagi Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora – dela stavbe št. 2 na Mestni ulici 11 v Laškem, številka: 3528-03/2015-04 05 z dne 22. 2. 2018, **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:



IZJAVA O VEZANOSTI NA DANO PONUDBO

Na podlagi Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora – dela stavbe št. 2 na Mestni ulici 11 v Laškem, številka: 3528-03/2015-04 05 z dne 22. 2. 2018, **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. 3. 2018.

Datum:

Žig in podpis ponudnika:

NAJEMNA POGODBA ZA POSLOVNI PROSTOR

ki jo na osnovi določil Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo in 64/16 – odl. US), 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 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 Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora – dela stavbe št. 2 na – dela stavbe št. 2 na Mestni ulici 11 v Laškem, številka: 3528-03/2015-04 05 z dne 22. 2. 2018,

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 - posamezni del št. 2 v stavbi št. 386 v k.o. 1026 Laško, stoječi na parc. št. 282 k.o. 1026 Laško (ID 4344), ki se nahaja v pritličju stanovanjske stavbe na naslovu Mestna ulica 11, 3270 Laško, v izmeri 21,40 m² in obsega:

- poslovni prostor ___ m² in
- WC ___ 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 v roku 30 dni po podpisu najemne pogodbe.

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 sicer: _____ 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

Najemnik je za uporabo poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe, dolžan plačevati najemnino.

Najemnina za poslovni prostor na dan sklenitve najemne pogodbe znaša _____ EUR/m²/mesečno, oziroma _____ EUR x _____ m² = _____ EUR mesečno, kar predstavlja znižano izhodiščno najemnino po Pravilniku o dodeljevanju sredstev za ohranjanje in pospeševanje razvoja gospodarstva in turizma v Občini Laško. Najemnina je določena na podlagi najemnikove ponudbe.

Višina najemnine iz prejšnjega odstavka se enkrat letno uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin, na predlog Odbora za gospodarski razvoj občine s sklepom občinskega sveta.

V skladu z določili zakonodaje s področja stvarnega premoženja se, zaradi sledenja načelu gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem, po poteku petletnega obdobja ponovno preveri višina izhodiščne najemnine in v kolikor razmere na trgu dopuščajo višino najemnine iz prvega odstavka tega člena uskladi s tržno najemnino.

Najemjemalec 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 ključni poslovni prostor predani do vključno 15. v mesecu, in za prihodnji mesec, če začne najemna pogodba veljati po 15. v mesecu oz. so najemniku ključni poslovni prostor predani po 15. v mesecu.

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 upravniku 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 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.

Najemnik je dolžan povrniti škodo v roku 30 dni o dneva, ko je ta zapisniško ugotovljena.

Najemodajalec ne odgovarja za kakršno koli nastalo škodo in /ali odtujitev stvari, ki so last najemnika, in drugih stvari, ki jih najemnik uporablja oz. hrani v najetem poslovnem prostoru.

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 vsakokratnih etažnih lastnikov objekta, lahko najemnik namesti reklamne napise, table, eventualna 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 uporablja prostore v skladu s pogodbo.

7. 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 pohišstva,
- 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,
- drugih podobnih opravil.

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.

8. 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.

9. člen

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

10. člen

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

11. 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 od pogodbe:
 - če najemnik zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
 - če najemnik ne prevzame ali začne uporabljati poslovnega prostora kot je to določeno z najemno pogodbo, oziroma ga brez upravičenega razloga več kot dva meseca ne uporablja;
 - če najemnik odda poslovni prostor v podnajem ali v kakšno 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 in 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 veljavnimi 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 najemne pogodbe.

12. 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.

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.

13. člen

Pred predajo poslovnega prostora mora najemnik vrniti poslovni prostor v stanje, ki ne sme biti slabše, kot je bil ob prevzemu, upošteva normalno rabo poslovnega prostora, o čemer se sestavi zapisnik. Najemnik se zavezuje, da bo pred predajo poslovnega prostora, le-tega prebelil, v nasprotnem primeru najemodajalec ni dolžan prevzeti poslovnega prostora oz. to stori na stroške najemnika.

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 utrpi 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.

14. člen

Pogodbeni stranki sta seznanjeni, da je v skladu s 14. členom Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 – uradno prečiščeno besedilo) nična pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerimi je organ ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljen koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

Pogodbeni stranki s podpisom na tej pogodbi potrjujeta, da v zvezi s sklenitvijo te pogodbe ni podan noben od zgoraj navedenih razlogov za ničnost pogodbe.

15. člen

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

16. člen

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

17. 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.

18. člen

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

19. člen

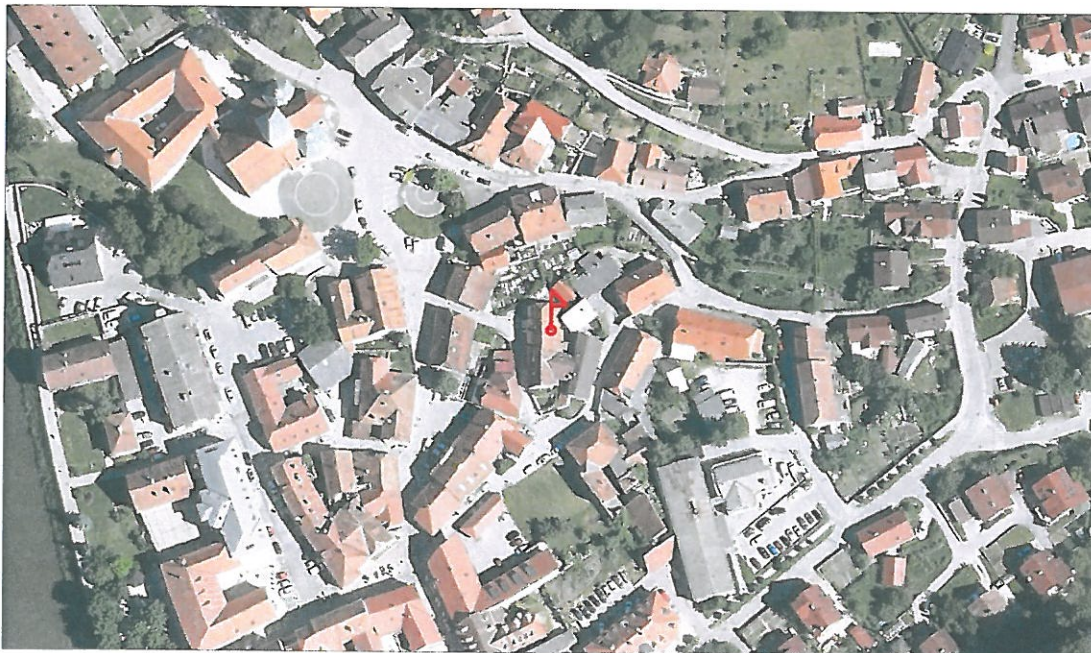
Najemna pogodba začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank, uporablja pa se od 14. 2. 2018 dalje. Pogodba je sestavljena v petih (5) izvodih enake vsebine, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva (2) izvoda, en (1) izvod pa bo najemodajalec predložil upravniku objekta.

V Laškem, dne _____ 2018

Številka: 3528-0003/2015-0405

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: Objekt Laško – Hiša Mestna ulica 11 (EŠD 21813) stoji v stavbnem nizu znotraj naselbinskega spomenika Laško – Staro mestno jedro (EŠD 4552) in zato zanj veljajo varstveni režimi in omejitve, ki veljajo za varovane objekte stavbne dediščine, zato je zanje Energetski zakon določil, da energetska izkaznica ni obvezna. Pravna podlaga za odstopanje izhaja iz Direktive o energetske učinkovitosti stavb EPDP (2. odstavek 4. člena) in iz Zakona o graditvi objektov – ZGO-1 (5. odstavek 9. člena).