

**OBČINA LAŠKO, Mestna ulica 2, 3270 Laško**, ki jo zastopa župan Franc Zdolšek, matična številka: 5874505, ID št. za DDV: SI11734612 (v nadaljnjem besedilu: *lastnik*)

in

**JZ CENTER ZA ŠPORT, TURIZEM, INFORMIRANJE IN KULTURO LAŠKO (STIK)**, Trg svobode 6, 3270 Laško, ki ga zastopa direktorica Tina Belej, matična številka: 2260166000, ID št. za DDV: 70383367 (v nadaljnjem besedilu: *upravljavec in najemodajalec*),

in

naslov: \_\_\_\_\_ MŠ: \_\_\_\_\_,

ID za DDV: \_\_\_\_\_, ki ga zastopa direktor \_\_\_\_\_  
(v nadaljevanju: *najemnik*)

sklenejo naslednjo

## **NAJEMNO POGODBO za oddajo kompleksa nepremičnin**

kot sledi:

### **1. člen**

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo, da:

- je Občina Laško do celote lastnica nepremičnin v katastrski občini 2650 Debro s parc. št. 83/1 (ID 1728283) in parc. št. 83/3 (ID 2064316), obe k.o. 2650 Debro, v skupni izmeri 5.748 m<sup>2</sup>, ki v naravi predstavljajo kompleks "Teniška igrišča s spremljajočim objektom", zgrajen po projektu SR18278 – december 2019 in marec 2020, Studio Razvoj, storitve inženirja, d.o.o.;
- je Občina Laško ustanovitelj JZ Center za šport, turizem, informiranje in kulturo Laško (STIK), Trg svobode 6, 3270 Laško, ki ga je župan Občine Laško ob predhodnem pooblastilu Občinskega sveta Laško, kot organ odgovoren za izvrševanje proračuna, s sklepom številka: 478-34/2021-10503 z dne 25.8.2021, določil za upravljavca kompleksa nepremičnin "Teniška igrišča s spremljajočim objektom";
- je predmet najema celoten kompleks nepremičnin "Teniška igrišča s spremljajočim objektom", ki obsega: dve (2) nepokriti teniški igrišči tlorisnih velikosti (23,77 m x 10,97 m) + (23,77 m x 10,97 m) in oznako 1 in 2; eno (1) nadkrito tenis igrišče (37,36 m x 19,09 m) z oznako 3 in spremljajoči objekt tlorisne velikosti 16,90 m x 7,93 m, številka stavbe 613 k.o. 2650 Debro, (klasifikacija objekta: 12650 stavbe za šport) z namembnostjo stavbe in površino:
  - garderobe in sanitarije za igralce - 28,40 m<sup>2</sup>,
  - sanitarije za invalide - 6,5 m<sup>2</sup>,
  - klubski prostor - 30 m<sup>2</sup>,
  - shramba v klubskem prostoru,
  - vezni hodnik ter
  - shramba za mreže in ostale potrebne rekvizite za vzdrževanje igrišča – 8,5 m<sup>2</sup>
  - pokrita terasa - 21,90 m<sup>2</sup>;
- je bilo za izgradnjo v prejšnji alineji opisanih nepremičnin izdano gradbeno in pridobljeno uporabno dovoljenje Upravne enote Laško;
- se kompleks nepremičnin oddaja v najem za dejavnost teniškega centra s spremljajočo gostinsko ponudbo;
- je objekt v fazi vpisa v kataster stavb, pridobitve hišne številke in v postopku spremembe namembnosti dela spremljajočega objekta ob teniških igriščih za dejavnost gostinstvo (12112 gostilne, restavracije in točilnice);
- bo postopek lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev na območju sprememb in dopolnitev ZN KS2 Debro – sprememba namembnosti dela obstoječega objekta ob teniških igriščih in sprejem ustrezne dopolnitve prostorskega akta zaključen predvidoma

v prvi polovici oktobra 2021, ko bo v spremljajočem objektu mogoče opravljati tudi spremljajočo gostinsko dejavnost;

- je za nepremičnino izdelana računska energetska izkaznica št.: 2021-621-79-88575 iz katere izhaja, da spada zgrajeni pomožni objekt v C energijski razred;
- upravljavec in najemodajalec nepremičnine opisane v tretji alineji tega člena oddaja v najem v skladu s prvim odstavkom 64. člena, v zvezi z drugo alinejo prvega odstavka 49. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo kompleksa "Teniška igrišča s spremljajočim objektom" številka: 478-34/2021-10503 z dne 25. 8. 2021;
- je najemnik podal ekonomsko najugodnejšo ponudbo za najem predmetnega kompleksa nepremičnin, t.j. poslovno stavbo in športne površine s pripadajočo opremo, zato najemodajalec z njim sklepa najemno pogodbo;
- si je najemnik pred podpisom te pogodbe ogledal nepremičnine in jih vzame v najem po načelu "videno-najeto" tako da jih vzame v najem v stanju, v kakršnem se nepremičnine nahajajo.

## 2. člen

Pogodbene stranke se s podpisom te pogodbe dogovorijo, da najemodajalec s to pogodbo odda, najemnik pa prevzame v najem kompleks nepremičnin "Teniška igrišča s spremljajočim objektom", ki ga sestavljajo športne površine in stavba opisane v 3. alineji prvega člena te pogodbe.

Kompleks teniških igrišč je v celoti opremljen, najemnik pa ob zapisniški predaji ključev prejme s strani upravljavca tudi seznam opreme v prostorih in navodila za obratovanje in uporabo kompleksa.

Primopredaja poslovnega prostora in ključev poslovnega prostora se izvrši v roku osmih (8) dni od sklenitve te pogodbe.

## 3. člen

Najemnik je dolžan pričeti z opravljanjem svoje dejavnosti v najetih nepremičninah najkasneje v 30 dneh od dneva prevzema nepremičnin, ko mu bo najemodajalec zapisniško predal prostore in površine ter opremo, ki so predmet najema, v posest. Na ta dan se izvrši primopredaja nepremičnin, o kateri se izdelata primopredajni zapisnik, popiše in fotografira se stanje števecov, najemodajalec pa izroči ključe celotnega kompleksa.

## 4. člen

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

Najemnina na dan sklenitve najemne pogodbe znaša \_\_\_\_\_ € mesečno neto.

Najem je skladno s čl. 44 ZDDV-1 oproščen plačila DDV. DDV se obračuna v kolikor je najemnik poslovnega prostora v skladu s 45. členom ZDDV-1 s posebno izjavo pred izdajo prvega računa za najemnino obvestil lastnika, da mu zaradi pravice do odbitka celotnega DDV od navedene transakcije, ki bi morala biti oproščena plačila DDV, obračuna DDV po predpisani stopnji.

Najemnik je ob podpisu pogodbe seznanjen, da si je lastnik v času gradnje poračunal vstopni DDV, zato je v skladu z določbami javnega razpisa najemnik dolžan vstopiti v sistem DDV, ker bo najemnina obdavčena z davkom na dodano vrednost.

Najemodajalec plačuje najemnino mesečno na podlagi prejetega računa in sicer v roku 15 dni od prejema računa na TRR lastnika nepremičnin 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.

Višina najemnine se enkrat letno uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin, na predlog Odbora za gospodarski razvoj občine s sklepom župana.

## 5. člen

Na podlagi javnega razpisa je moral najemnik ob prijavi lastniku nepremičnin nakazati varščino v višini treh izhodiščnih mesečnih najemni, oziroma \_\_\_\_\_ €, za kar je na javnem razpisu predložil potrdilo.

Najemnik je seznanjen in sprejema dejstvo, da bo najemodajalec z varščino poračunal prve tri najemnine za najem kompleksa nepremičnin in da je dolžan doplačati morebitno razliko med pogodbeno določeno in izhodiščno najemnino na javnem razpisu.

## 6. člen

Najemnik je poleg najemnine dolžan redno plačevati še obratovalne in druge stroške za najeti kompleks nepremičnin, kot so:

- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča,
- stroški dobave energije (elektrike in plina) za obratovanje celotnega kompleksa nepremičnin vključno s pokritim teniškim igriščem,
- stroški odvoza smeti in odpadkov,
- stroški čiščenja stavb in najetih športnih površin, skupnih delov in naprav stavb ter pripadajoče gradbene parcele,
- stroški čiščenje in odstranjevanje maha ter trave na odprtih teniških igriščih,
- stroški obnove črt, dobave in posipa tenisita ter menjave filca na pokritem igrišču,
- stroški popravila mrež okoli igrišč, popravila klopc in utrditve igralnih površin,
- čiščenje in odstranjevanje snega ter ledenih sveč s streh stavbe in montažnega objekta,
- stroški porabljene vode, kanalizacije in druge komunalne storitve,
- stroški deratizacije in dezinfekcije,
- stroški protipožarne varnosti,
- stroški zavarovanja,
- stroški obratovanja in tekočega vzdrževanja kompleksa nepremičnin, skupnih delov objekta in naprav stavb ter pripadajoče gradbene parcele,
- individualni stroški, ki gredo v celoti v breme najemnika – stroški telefona, računalniškega omrežja in drugih komunikacijskih naprav,
- in podobno.

Najemnik je dolžan plačevati zgoraj navedene stroške, vezane na najem in obratovanje celotnega kompleksa nepremičnin "Teniška igrišča s spremljajočim objektom", neposredno dobaviteljem predmetnih storitev.

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 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 ima pravico uporabljati najeti poslovni prostor izključno za **opravljanje dejavnosti teniškega centra s spremljajočo gostinsko dejavnostjo**, za kateri je registriran in ima ustrezna dovoljenja pristojnih organov.

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

Najemnik se ob podpisu te pogodbe tudi zavezuje, da bo:

- vsako leto okvirno 1. maja usposobil najmanj vsa zunanja teniška igrišča za letno sezono ter do 15. oktobra pokrito teniško igrišče za zimsko sezono;
- vzpostavil rezervacijski sistem oddaje teniških igrišč;
- v začetku leta predložil okvirni plan aktivnosti in pred pričetkom vsake sezone 1. maja in 1. oktobra na vpogled urnike oddaje teniških igrišč;
- izpolnjeval vse pogoje, ki jih določa veljavna zakonodaja za opravljanje dovoljenj dejavnosti, ki jo bo izvajal najemnik v najetih prostorih in na najetih površinah;
- zagotovil vse varnostne ukrepe za obiskovalce;
- poskrbel za ustrezno protipožarno varnost na najetih površinah in nepremičninah;
- sklenil ustrezno zavarovalno polico za primer škodnih dogodkov v prostorih in na površinah, ki jih ima v najemu in
- zagotovil ustrezno varovanje.

## **8. člen**

V kolikor najemnik v času uporabe kompleksa opazi napake, ki bi bile posledica slabe gradnje ali napake na vgrajenih materialih in opremi je dolžan te napake dokumentirati (fotografirati) in o svojih ugotovitvah nemudoma, najkasneje pa v roku treh (3) dni pisno obvestiti upravljavca kompleksa in lastnika, da imata čas za uveljavljanje garancijskih in pogodbenih rokov do izvajalcev gradnje.

## **9. člen**

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati kompleks nepremičnin "Teniška igrišča s spremljajočim objektom" s pripadajočo opremo kot dober gospodar.

Najemnik je dolžan popraviti oz. povrniti vso škodo, ki jo na poslovni stavbi, pokritem teniškem igrišču, odprtih igralnih površinah in na skupnih prostorih, delih in napravah kompleksa nepremičnin ter na pripadajoči gradbeni parceli, kjer se nahaja kompleks, povzroči najemnik sam ali v zvezi z opravljanjem poslovne dejavnosti.

Najemnik je dolžan povrniti škodo v roku 30 dni od 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 kompleksu nepremičnin.

Glede na dejavnost, ki jo bo najemnik opravljal v najetem kompleksu nepremičnin so pogodbene stranke sporazumne, da je najemnik odgovoren za vsako škodo, ki bi nastala tretjim osebam na nepremičninah, ki so predmet najema. Iz tega naslova je vsakršna odgovornost najemodajalca in lastnika kompleksa nepremičnin izključena.

## **10. člen**

Najemnik ne sme oddati najetega kompleksa nepremičnin "Teniška igrišča s spremljajočim objektom" v 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.

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

## **11. člen**

Kompleks "Teniška igrišča s spremljajočim objektom" v delu predstavlja površino za šport v naravi in ga najemnik lahko odda, ob predhodnem pisnem soglasju lastnika in upravljavca kompleksa tudi v občasno

uporabo, če to ni v nasprotju z njegovo namembnostjo in se z uporabo ne krni ugled lastnika in upravljavca, skladno z Zakonom o športu (Uradni list RS, št. 29/17, 21/18 – ZNOrg in 82/20) in veljavnih občinskih aktih za to področje naslednjim uporabnikom:

- športnim društvom in klubom iz Občine Laško in izven nje,
- drugim društvom, organizacijam in skupinam,
- drugim fizičnim in pravnim osebam.

Višina uporabnine za kompleks "Teniška igrišča s spremljajočim objektom" se v tem primeru določi s cenikom, ki ga na predlog najemnika in upravljavca kompleksa sprejme župan.

## 12. člen

Najemnik ne sme spreminjati prostora ter vgrajene opreme in naprav v kompleksu nepremičnin ter izvajati drugih posegov v temeljno arhitektonsko zasnovo objektov in okolja, zlati pa ne v solidnost in stabilnost zgradb, 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,
- vzdrževanje ogrevalnih, oziroma drugih ventilov,
- vzdrževanje igralnih površin na teniških igriščih, kot npr. čiščenje in odstranjevanje maha ter trave na odprtih teniških igriščih,
- obnova črt, dobava in posipa tenisita ter menjave filca na pokritem igrišču,
- popravila mrež okoli igrišč,
- popravilo klopc,
- utrditev igralnih površin,
- košnja trave ob kompleksu,
- 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 lastnika nepremičnin in najemodajalca ter ustrezna upravna dovoljenja.

## 13. člen

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

## 14. člen

Najemna pogodba preneha:

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

## 15. 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.

## 16. člen

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

Najemnik je ob podpisu te pogodbe seznanjen, da se najemno razmerje za poslovne prostore v lasti občine odpove z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od šest mesecev, s pisno odpovedjo. Odpoved iz prejšnjega odstavka tega člena se najemniku posreduje po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni oziroma fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost, tako da je razviden datum vročitve pisne odpovedi. Odpovedni rok začne teči z dnevom vročitve pisne odpovedi.

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

### **17. 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 kompleksa nepremičnin kot je to določeno z najemno pogodbo ali ga več kot dva meseca ne uporablja;
- če najemnik odda kompleks nepremičnin v podnajem deloma ali v celoti;
- če najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja kompleks nepremičnin v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če najemnik ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti, za katere lahko uporablja kompleks nepremičnin 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 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.

### **18. 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 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 le-tega do izvedene ustrezne sanacije in obnove ne more sam uporabljati ali oddati drugemu najemniku.

### **19. člen**

Pogodbene stranke so seznanjene, 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
- sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- 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.

Pogodbene stranke s podpisom na tej pogodbi potrjujejo, da v zvezi s sklenitvijo te pogodbe ni podan noben od zgoraj navedenih razlogov za ničnost pogodbe.

#### 20. člen

Pogodbene stranke se dogovorijo, da sta za izvajanje te pogodbe odgovorna:

- na strani upravljavca Tina Belej, direktorica upravljavca, ki je skrbnica te pogodbe;
- na strani uporabnika \_\_\_\_\_, direktor.

#### 21. člen

Pogodba začne veljati z dnem, ko jo podpišejo vse stranke.

#### 22. člen

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

#### 23. člen

Morebitne spore v zvezi z izvajanjem te pogodbe bodo pogodbene stranke skušale rešiti sporazumno. Če spornega vprašanja ne bo možno rešiti sporazumno, lahko vsaka pogodbeni stranka sproži spor pri stvarno pristojnem sodišču v Celju.

#### 24. člen

Pogodba je napisana v petih (5) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po en (1) izvod pogodbe, po en (1) izvod pa je namenjen še finančni službi lastnika in evidenci sklenjenih pogodb.

**Številka: 478-34/2021-10503**

Laško, \_\_\_\_\_

Laško, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

**Lastnik:**

**OBČINA LAŠKO**  
župan  
Franc Zdolšek

**Upravljavac in  
najemodajalec:**

**JZ STIK Laško**  
direktorica  
Tina Belej

**Najemnik:**