



**OBČINA LAŠKO**  
**Urad za družbene dejavnosti,**  
**gospodarstvo in javne finance**  
Mestna ulica 2, 3270 Laško

Številka: 3528-04/2011-23-22

Datum: 15. 5. 2013

Občina Laško, Mestna ulica 2, 3270 Laško, na podlagi Odloka o splošnih pogojih Občine Laško pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin (Ur. list RS, št. 65/2010 in 45/2011), Posamičnega programa oddaje poslovnega prostora na Ulici XIV. divizije 8, 3272 Rimske Toplice in veljavnega Odloka o proračunu Občine Laško za leto 2013 (Ur. list RS, št. 104/2011, 79/2012 in 108/2012) s programom razpolaganja, ponovno objavlja

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB**  
**za oddajo poslovnega prostora,**  
**na Ulici XIV. divizije 8, v Rimskih Toplicah,**

objavljeno na spletni strani <http://www.lasko.si/> od dne 15. 5. 2013 do dne 28. 6. 2013 in na oglasni deski Občine Laško, Mestna ulica 2, 3270 Laško.

- 1. Najemodajalec:** Občina Laško, Mestna ulica 2, 3270 Laško.
- 2. Predmet oddaje v najem:** Predmet oddaje je bivši poslovni prostor Krajevne skupnosti Rimske Toplice. Poslovni prostor se nahaja v pritličju poslovno stanovanjske stavbe Ulica XIV. divizije 8, 3272 Rimske Toplice. Poslovni prostor je vpisan v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Celju z naslednjimi podatki: z.k. vl. št. 712/3, etažna lastnina, ID stavbe: 716, k.o. 1039 Rimske Toplice. Iz podatkov registra nepremičnin pa izhaja, da se poslovni prostor nahaja v pritličju objekta, ima dostop iz zunanjih površin, neto tlorisna površina poslovnega prostora pa znaša 38,32 m<sup>2</sup>. Ogrevanje je urejeno preko skupne kotlarne in toplovodne kinete. Poslovni prostor je primeren za opravljanje mirne dejavnosti.
- 3. Vrsta pravnega posla:** Oddaja nepremičnine.
- 4. Izhodiščna višina najemnine za poslovni prostor za mesec maj 2013 znaša 5,328 EUR/m<sup>2</sup>, oziroma 204,17 EUR/ mesec oziroma 2.450,04 EUR/ leto.** Občina Laško si pridržuje pravico, da o izbiri najugodnejšega ponudnika odloča višina ponujene najemnine. V kolikor v postopku javnega zbiranja ponudb ne bo dosežena vsaj izračunana 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.
- 5. 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 uspel ponudnik dolžan naknadno poravnati.

- V primeru, da uspeji 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.

#### 6. Pogoji najema:

- Poslovni prostor se odda v najem za določen čas petih let.
- V poslovnem prostoru se dopušča opravljanje mirne 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.

#### 7. 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, politične 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.
- Izjavo o ponujeni višini mesečne najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine (ustrezno podpisana in žigosana).
- Potrdilo o vplačani varščini v višini treh izhodiščnih najemnin.
- Izjavo o vezanosti na dano ponudbo, do dne 31. 8. 2013 (ustrezno podpisana in žigosana).
- Parafiran (in s strani že registriranih ponudnikov) tudi žigosan vzorec najemne pogodbe za najem poslovnega prostora.

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.

8. **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.

**Rok za oddajo ponudbe je do vključno dne 28. 6. 2013** (upošteva se datum poštnega žiga do vključno 28. 6. 2013). Ponudbe bodo po preteku razpisnega roka komisijsko odprte. **Nepopolnih ponudb in ponudb prispelih po razpisnem roku komisija ne bo obravnavala.**

9. **Postopek izbire najugodnejšega ponudnika:**

➤ **Javno odpiranje** bo potekalo v **torek 2. 7. 2013, ob 10. 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.

➤ **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 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 in je zaključena, 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.

➤ 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.

10. **Dodatne informacije** in pojasnila v zvezi z javnim zbiranjem ponudb za najem poslovnega prostora ter ogledom poslovnega prostora lahko interesenti dobijo na tel.: 03 7338 700, 03 7338 712 ali e-naslovu: [obcina@lasko.si](mailto:obcina@lasko.si) oziroma [stanka.jost@lasko.si](mailto: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

## NAJEMNA POGODBA ZA POSLOVNI PROSTOR

ki jo na osnovi določil Obligacijskega zakonika (Ur. list RS, št. 83/2001, 32/2004, 28/2006 Odl.US: U-I-300/04-25, 29/2007, Odl.US: U-I-267/06-41, 40/2007), Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (ZPSPP; Ur. list SRS, št. 18/1974, št. 34/1988, 5/1990 in Ur. list RS, št. 10/1991, 17/1991-I-ZUDE, 13/1993-ZP-G, 66/1993-ZP-H, 32/2000, 102/2002 Odl.US: U-I-108/01-17) in Odloka o splošnih pogojih Občine Laško pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin (Ur. list RS, št. 65/2010 in 45/2011),

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** \_\_\_\_\_, **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 vpisan v z.k. vl. št. 712/3, etažna lastnina, ID stavbe: 716, k.o. 1039 Rimske Toplice, del stavbe: 2.E, ki se nahaja v pritličju poslovno stanovanjske stavbe na naslovu Ulica XIV. divizije 8, 3272 Rimske Toplice, v izmeri 38,32 m<sup>2</sup> in obsega:

- pisarno 36,76 m<sup>2</sup> in
- WC 1,56 m<sup>2</sup>.

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

Najemnina na dan sklenitve najemne pogodbe znaša \_\_\_\_\_ EUR/m<sup>2</sup>/mesečno, oziroma \_\_\_\_\_ EUR x \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> = \_\_\_\_\_ EUR mesečno.

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 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.

### 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, parkirne prostore in pripadajoča zemljišča (t.j. skupne stroške v sorazmernem deležu), kot so:

- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča,
- stroške dobave energije (elektrike, toplovoda - ogrevanje),
- 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 varovanja,
- 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.

#### **6. člen**

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

Najemnik je dolžan v roku 30 dni obvestiti najemodajalca o vsaki statusni spremembi oz. drugi spremembi, ki lahko vpliva na najemno razmerje.

Na stavbi ter pripadajoči gradbeni parceli, ki je v lasti najemodajalca je 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**

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 stvarnopravnih ali obligacijskih in drugih zahtevkov nasproti najemodajalcu in upravniku objekta.

#### **8. člen**

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

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

## 9. člen

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

- pleskanje sten,
- vzdrževanje in menjavo mehanskih delov na vratih, oknih in vgrajeni opremi,
- vzdrževanja talnih oblog,
- menjave žarnic, vtičnic, stikal in varovalk,
- vzdrževanje in menjava vodovodnih pip in mešalnih baterij,
- menjave WC kotlička,
- vzdrževanje in menjava vodovodnih in ogrevalnih, oziroma drugih ventilov.

V primeru, da najemnik kljub določbi prvega odstavka tega člena v prostoru izvrši posege, ki presegajo redna vzdrževalna dela, ni upravičen do nobene povrnitve sredstev, ne glede na razlog in čas odpovedi najemnega razmerja.

Za vsa ostala dela, ki niso navedena v prvem odstavku tega člena si mora najemnik pred pričetkom izvajanja del pridobiti izrecno pisno soglasje najemodajalca ter ustrezna upravna dovoljenja.

## 10. člen

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

## 11. člen

Najemnik mora upravljalcu omogočiti vstop v prostore v primeru nastopa višje sile (elementarne nesreče) in zaradi zagotovitve servisa dvigala, ker se servisna omara hidravličnega dvigala nahaja v poslovnem prostoru.

## 12. člen

Najemno razmerje preneha:

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

### 13. člen

Najemnik je dolžan v primeru **sporazumnega prenehanja** izročiti poslovni prostor prost oseb in stvari najemodajalcu v roku, ki se sporazumno določi. Najemno razmerje preneha z iztekom zadnjega dne v mesecu zapisniškega prevzema, v katerem je najemnik izročil ključne izpraznjenega poslovnega prostora.

V primeru **prenehanja najemnega razmerja z odstopom**, je najemnik dolžan izročiti poslovni prostor, prost oseb in stvari v posest najemodajalcu najkasneje v roku 30 dni po odstopu najemodajalca. Obveznost plačila najemnine preneha z iztekom zadnjega dne v mesecu zapisniškega prevzema, v katerem je najemnik izročil ključne izpraznjenega poslovnega prostora prostega oseb in predmetov.

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

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

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

### 14. člen

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

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

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

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

### 15. 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 zapisni. 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 odstraniti 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.

#### **16. člen**

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

#### **17. člen**

Pogodbeni stranki se sporazumeta, da ta pogodba začne veljati z dnem \_\_\_\_\_ in da velja 60 mesecev.

#### **18. člen**

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

#### **19. člen**

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

#### **20. 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.

#### **21. člen**

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

#### **22. člen**

Najemna pogodba začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank, uporablja pa se od \_\_\_\_\_ dalje. Pogodba je sestavljena v 5 izvodih enake vsebine, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po 2 izvoda, en izvod pa bo najemodajalec predložil v registracijo na Davčni urad Celje, Izpostava Laško.

V Laškem, dne \_\_\_\_\_  
Številka: \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_

NAJEMODAJALEC:  
OBČINA LAŠKO  
ŽUPAN FRANC ZDOLŠEK

NAJEMNIK:  
\_\_\_\_\_