

Občina Vipava,

Glavni trg 15, 5271 Vipava, DŠ: SI56416245, MŠ: 5879922000,

ki jo zastopa župan mag. Anton Lavrenčič

(v nadaljnjem besedilu: najemodajalec)

in

(v nadaljnjem besedilu: najemnik)

POGODBO O NAJEMU STVARNEGA PREMOŽENJA

I. UVODNE UGOTOVITVE

1. člen

Uvodne ugotovitve

Pogodbeni stranki ugotavljata:

- da je najemodajalec v deležu do celote (1/1) lastnik nepremičnin:
 - o nepremičnina ID znak: parcela 2401 2497/6, stavbno zemljišče v območju centralnih dejavnosti v izmeri 90 m², ki v naravi predstavlja dvorišče med stavbama ID stavbe 2401-343 in ID stavbe 2401-364;
 - o nepremičnina ID znak: parcela 2401 2497/7, stavbno zemljišče v območju centralnih dejavnosti v izmeri 180 m², ki v naravi predstavlja zemljišče na katerem stoji stavba z naslovom Glavni trg 1, Vipava, in sicer stavba z ID stavbe 2401-364, v neto tlorisni površini 264,6 m², pri čemer se s predmetno pogodbo oddajata:
 - del ID stavbe: 2401-364-1, ki predstavlja poslovni del stavbe z neto tlorisno površino 221 m²,
 - del ID stavbe: 2401-364-3, ki predstavlja skupni komunikacijski prostor neto tlorisne površine 9,2 m²;
- da je najemodajalec izvedel postopek javnega zbiranja ponudb št. _____ za oddajo stvarnega premoženja iz prve alineje tega člena v najem, ki je bilo objavljeno na spletni strani Občine Vipava dne _____;
- da je najemnik dne ____ oddal ponudbo na javno zbiranje ponudb iz prejšnje alineje tega člena in da je bil najemnik na razpisu iz prejšnje alineje tega člena s ponujenim nadomestilom za mesečno najemnino v višini _____ EUR brez DDV izbran kot najugodnejši ponudnik, zaradi česar se z njim sklepa predmetna pogodba;
- je najemnik s prijavo na javni razpis sprejel pogoje sklenitve najemnega razmerja, navedene v tej pogodbi in javnem zbiranju ponudb št. ____ z dne ____ .;
- da je dostop do nepremičnin iz prve alineje tega člena, urejen in mogoč preko nepremičnine ID znak parcela 2401 2634, v izključni lasti Občine Vipava in s statusom javnega dobra, skladno z veljavno prometno ureditvijo;

- da je najemnik seznanjen, da se s podpisom te pogodbe zavezuje zagotavljati souporabo zemljišča parc. št. 2497/6 k.o. Vipava skladno z določili te pogodbe;
- da je za del dela stavbe z ID stavbe 2401-364-1, in sicer poslovni prostor v 1. nadstropju v izmeri 46,8 m², sklenjena najemna pogodba za nedoločen čas, z odpovednim rokom 6 mesecev;
- da se je najemnik pred podpisom te pogodbe podrobno in s strokovno pomočjo seznanil z dokumentacijo ter stanjem stvarnega premoženja, ki je predmet najema po tej pogodbi, si le-tega ogledal v naravi in se seznanil z njegovo lokacijo, gabariti, umestitvijo v prostor in drugimi elementi, ki vplivajo na obstoj najemnega razmerja med strankama.
- da sklepata stranki to pogodbo zaradi ureditve vseh medsebojnih razmerij, pravic in obveznosti na nepremičninah, ki so predmet te najemne pogodbe, pri čemer so sestavni del pogodbe tudi razpisna dokumentacija za javno zbiranje ponudb št. _____ z dne ____ (v nadaljevanju: »razpisna dokumentacija«) in ponudba najemnika z dne _____ (v nadaljevanju: »ponudba«).

II. PREDMET POGODBE

Predmet najema

2. člen

Najemodajalec in najemnik sta soglasna, da najemodajalec odda in najemnik vzame v najem:

- del stavbe ID stavbe: 2401-364-1 v neto tlorisni površini 221 m², ki v naravi predstavlja naslednje površine: poslovni prostori (179,0 m²), odprta terasa, balkon, loža (24,7 m²) in tehnični prostor (17,3 m²);
- del stavbe ID stavbe: 2401-364-3 v neto tlorisni površini 9,2 m², ki v naravi predstavlja površine skupnega komunikacijskega prostora;
- nepremičnino ID znak: parcela 2401 2497/6, stavbno zemljišče v območju centralnih dejavnosti v izmeri 90 m², ki v naravi predstavlja dvorišče med stavbama ID stavbe 2401-343 in ID stavbe 2401-364, pri čemer je ta v souporabi vsakokratnih uporabnikov stavbe z ID stavbe 2401-343 in dela stavbe z ID stavbe 2401-364-2;

ki skupaj tvorijo zaključeno celoto stvarnega premoženja Občine Vipava, ki je predmet najema po tej pogodbi (v nadaljevanju za vse tudi: »predmet najema«).

Pogodbeni stranki sta soglasni, da najemodajalec odda stvarno premoženje iz prvega odstavka tega člena v najem v skladu z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), ki urejajo oddajo stvarnega premoženja v najem ter da se posamezne določbe te pogodbe razlagajo ob upoštevanju narave stvarnega premoženja in namena predpisov, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem javnega prava.

Predmet najema lahko najemnik uporablja za opravljanje dejavnosti: _____. Najemnik je pridobil vse potrebne informacije in je ugotovil, da za izvajanje navedene dejavnosti v predmetu najema ni potrebna sprememba namembnosti. V kolikor bi se izkazalo, da temu ni tako, je spremembo namembnosti dolžan izvesti najemnik, na lastne stroške.

Najemodajalec in najemnik soglašata, da so prostori ob sklenitvi te pogodbe nedokončani.

Pred predajo prostorov v posest najemniku bo najemodajalec izvedel investicijska vlaganja, potrebna za doseg stopnje uporabnosti prostorov za pisarniško dejavnost. obseg, vrsta in tehnična specifikacija vseh investicijskih posegov, ki jih bo najemodajalec izvedel za doseg stopnje

uporabnosti prostorov, so vnaprej določeni in opredeljeni v Prilogi št. ____ k tej pogodbi, ki je njen sestavni del.

Pogodbeni stranki izrecno soglašata, da se za dosego stopnje uporabnosti prostorov ne morejo zahtevati posegi, ki niso izrecno navedeni v prilogi iz prejšnjega odstavka, niti se obseg teh posegov ne more enostransko širiti ali spreminjati.

V primeru, da dogovorjena investicijska dela odstopajo od predvidenih del po že pridobljenem gradbenem dovoljenju št. 351-5/2024-6201-4 z dne 14. 2. 2024 do te mere, da je potrebna sprememba dovoljenja, je najemodajalec dolžan na lastne stroške poskrbeti za spremembo. Najemodajalec je dolžan po zaključku del in pred predajo predmeta najema v posest najemniku pridobiti tudi uporabno dovoljenje.

Prevzem predmeta najema v posest

3. člen

Najemodajalec se zaveže, da bo predmet najema najemniku predal v posest najkasneje do 30. 6. 2027 in da bo pred tem izvedel investicijska vlaganja skladno z 2. členom te pogodbe ter pridobil uporabno dovoljenje za objekt, ki je predmet najema.

Če najemodajalec po lastni krivdi do 30. 6. 2027 ne izpolni obveznosti iz prejšnjega odstavka, lahko najemnik kadarkoli, dokler traja najemodajalčeva zamuda, odstopiti od pogodbe z enostransko izjavo brez odpovednega roka. Če najemnik kljub najemodajalčevi zamudi vztraja pri izpolnitvi pogodbe, je po prevzemu predmeta najema v posest prost plačevanja najemnine za obdobje, ki je po trajanju enako obdobju najemodajalčeve zamude.

Najemnik zaradi odstopa od pogodbe ni upravičen od najemodajalca uveljavljati povračila stroškov, povračila izgubljenega dobička, odškodnine ali kakršnihkoli drugih zahtevkov, razen oprostitve plačevanja najemnine za obdobje, kot je določeno v prejšnjem odstavku.

Stranki lahko zaradi nastopa objektivnih okoliščin rok za predajo prostorov soglasno podaljšata, brez posledice oprostitve plačevanja najemnine.

Najemodajalec ne odgovarja za morebitno zamudo pri predaji prostorov v posest, če je ta posledica objektivnih okoliščin, zlasti pa:

- postopkov, povezanih z javnim naročanjem,
- pridobivanja soglasij, dovoljenj ali mnenj pristojnih organov,
- nepredvidenih tehničnih, organizacijskih ali finančnih okoliščin,
- višje sile ali drugih okoliščin, na katere najemodajalec nima vpliva.

Dokazno breme o obstoju objektivnih okoliščin iz prejšnjega odstavka je na najemodajalcu, ki mora konkretno pojasniti in dokazati, do kakšnih okoliščin je prišlo, zakaj ni mogel preprečiti, da bi prišlo do teh okoliščin, in zakaj kljub tem okoliščinam ni mogel pravočasno izvesti investicijskih del, pridobiti uporabnega dovoljenja in predati predmeta najema najemniku v posest. V tem primeru najemnik ni prost plačila najemnine za obdobje, ki je po trajanju enako obdobju najemodajalčeve zamude.

Predaja prostorov v posest se opravi s podpisom primopredajnega zapisnika s strani obeh pogodbenih strank, s katerim pogodbeni stranki ugotovita dejansko stanje prostorov in dan prevzema v posest. V primopredajnem zapisniku se natančno popiše in ugotovi stanje prostorov (vključno s števcii) in opreme (premičnin), ki se na dan prevzema v posest nahaja v prostorih, ki so predmet najema. Z dnem podpisa primopredajnega zapisnika se šteje, da je predmet najema predan v posest najemniku.

Do dneva dejanske predaje prostorov v posest najemnik ni dolžan plačevati najemnine, prav tako mu iz tega naslova ne pripadajo nobene pravice iz naslova uporabe predmeta najema.

Če so posamezni prostori oziroma funkcionalno zaokroženi sklopi prostorov urejeni in pripravljeni za uporabo pred dokončanjem vseh investicijskih vlaganj iz Priloge št.--- ter je za te prostore že pridobljeno uporabno dovoljenje, se lahko ti prostori izjemoma in na podlagi predhodnega pisnega soglasja pogodbenih strank predajo najemniku v posest predčasno, pri čemer najemnik s podpisom soglasja potrjuje, da se lahko preostala gradbena, investicijska ali investicijsko-vzdrževalna dela na preostalih prostorih lahko nemoteno izvedejo in da soglaša z zvočnimi, prašnimi ali drugimi emisijami oziroma drugačnimi motnjami, ki bodo pri izvedbi teh del nastala.

V takem primeru se lahko izvede sukcesivna primopredaja prostorov po posameznih zaključenih sklopih, pri čemer obveznost plačila najemnine za posamezen sklop nastopi z dnem podpisa zapisnika o primopredaji posameznih urejenih prostorov. Najemnina se v tem primeru obračuna izključno za dejansko prevzete površine, in sicer po formuli: (ponujena izhodiščna vrednost najemnine \times površina prevzetih prostorov / skupna površina vseh prostorov).

Najemnik zapisniško prevzame stvarno premoženje v uporabo s pripadajočo opremo v stanju in količini, kot se ta nahaja ob prevzemu v posest. Najemnik je dolžan najeto stvarno premoženje redno vzdrževati oziroma zagotoviti popravilo za zagotovitev nemotenega delovanja, ob prenehanju pogodbe pa je dolžan predmet najema zapisniško vrniti najemodajalcu.

Prevzem v posest dela stavbe z ID stavbe 2401-364-1, in sicer poslovnega prostora v 1. nadstropju v izmeri 46,8 m², se opravi po izteku najemne pogodbe s trenutnim najemnikom.

Občina Vipava bo najemniku prostora iz prejšnjega odstavka tega člena izdala odpoved najemne pogodbe v roku 3 delovnih dni po podpisu te pogodbe.

Odgovornost za stvarne napake

4. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da najemnik prevzame predmet najema v posest šele po izvedbi dogovorjenih investicijskih vlaganj v posamezni prostor in ob podpisu primopredajnega zapisnika, pri čemer se šteje, da najemnik od dneva primopredaje predmet najema prevzema v stanju, kakršno je ob predaji v posest, po načelu »*videno–najeto*«.

Od dneva primopredaje dalje najemnik iz naslova pravnega in dejanskega stanja predmeta najema nima in ne more uveljavljati nobenih ugovorov ali zahtevkov zoper Občino Vipava in se vsem drugim zahtevkom v zvezi s stanjem predmeta najema izrecno odpoveduje.

Temeljne obveznosti najemnika

5. člen

Najemnik se zaveže zlasti:

- uporabljati najeto stvarno premoženje izključno za izvajanje dejavnosti, s katerimi se ukvarja;
- najeto stvarno premoženje tekoče vzdrževati in izvajati popravila, ki so posledica normalne rabe;
- za gradbene in druge posege pridobiti predhodno pisno soglasje najemodajalca in vsa potrebna dovoljenja;
- zagotavljati souporabo zemljišča parc. št. 2497/6 k.o. Vipava skladno z določili te pogodbe;
- dopustiti vstop najemodajalcu, zlasti v primeru investicijskih posegov in v drugih nujnih primerih;
- da najetih prostorov ne bo oddal v podnajem v nasprotju z določili te pogodbe;
- uporabljati najeto stvarno premoženje skrbno in kot dober gospodar;
- na svoje stroške popraviti in odpraviti škodo, ki je nastala po njegovi krivdi;
- zavarovati svoje premične stvari, ki niso predmet najema;
- zagotavljati red in čistočo v najetih prostorih;
- tekoče plačevati najemnino, obratovalne ter druge stroške določene s to pogodbo;
- obveščati najemodajalca o vseh okoliščinah, ki bi lahko vplivale na najemno razmerje.

III. TRAJANJE NAJEMNE POGODBE

Trajanje najemne pogodbe

6. člen

Najemno razmerje se sklepa za nedoločen čas z odpovednim rokom 6 mesecev.

IV. NAJEMNINA

Najemnina

7. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da je najemnik za predmet najema iz 2. člena te pogodbe dolžan plačevati najemnino v višini _____,00 EUR (z besedami: _____ evrov 00/100) in ne vključuje DDV.

Višina najemnine je določena na podlagi ponudbe najemnika št. _____ z dne _____ na podlagi katere je bil najemnik izbran kot najugodnejši ponudnik na javnem zbiranju ponudb št. _____.

V primeru, da se predmet najema prevzame v posest sukcesivno po posameznih zaključenih sklopih prostorov, se najemnina obračuna izključno za dejansko prevzete površine, in sicer sorazmerno glede na skupno površino vseh prostorov, ki so predmet najema, po naslednji formuli:
(ponujena izhodiščna vrednost najemnine × površina dejansko prevzetih prostorov) / skupna površina vseh prostorov.

Način plačevanja najemnine

8. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da se na podlagi določb 44. člena ZDDV-1 za najemnino ne obračuna DDV.

Najemnina za predmet najema se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji.

Najemnino in druge pogodbene finančne obveznosti bo najemnik poravnal v osmih dneh po izstavitvi računa na transakcijski račun Občine Vipava št.: SI56 0133 6010 0014 675. Plačilo najemnine v predvidenem roku je bistvena sestavina pogodbe.

Obveznost plačila najemnine nastopi z dnem podpisa zapisnika o primopredaji predmeta najema oziroma posameznega sklopa prostorov v posest najemnika. Za prostore, ki najemniku še niso bili predani v posest, se najemnina ne obračunava.

V primeru zamude plačila najemnine je najemnik dolžan plačati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti posameznega računa vse do plačila.

Varščino v višini 2.104,00 EUR, katero jo je najemnik plačal za resnost ponudbe v postopku javnega zbiranja ponudb, najemodajalec zadrži za zavarovanje rednih in popolnih plačil najemnine, stroškov, pogodbene kazni ipd. po tej pogodbi. Varščina se ne obrestuje in se, v kolikor je najemodajalec ne uporabi, najemniku vrne v roku 15 dni po prenehanju najemnega razmerja.

Poleg v prejšnjem odstavku navedenega najemnik ob sklenitvi te pogodbe najemodajalcu kot garancijo za plačilo mesečnih najemnin, stroškov, pogodbene kazni ipd., izroči podpisano menično izjavo, ki je priloga k tej pogodbi in 1 blanco podpisano menico. Menica mora biti izpolnjena s klavzulo »brez protesta« in »brez obvestila«. Najemodajalec lahko menico unovči v primeru, če je najemnik v zamudi s plačilom mesečne najemnine, stroškov, obresti ipd., za več kot 15 dni. V kolikor najemnik ob sklenitvi pogodbe ne izroči podpisane menične izjave in menice, se ta pogodba razveže.

Porabljeno varščino in/ali menico je dolžan najemnik nadomestiti v roku 8 dni od prejema najemodajalčevega poziva.

Stroški uporabe, rednega vzdrževanja in javnopravna bremena

9. člen

Najemnina iz 8. člena ne vključuje stroškov uporabe stavbnega zemljišča oziroma davka na nepremičnine, stroškov zavarovanj, obratovalnih stroškov, stroškov rednega vzdrževanja in vseh drugih stroškov, ki jih pogojuje uporaba predmeta najema ter obratovalnih stroškov, stroškov rednega vzdrževanja in drugih stroškov za skupne prostore, dele ter naprave zgradbe, (morebitne) parkirne prostore in pripadajoče zemljišče. Navedeni stroški izključno in v celoti bremenijo najemnika. Obveznost plačila vseh stroškov nastopi z dnevom prevzema predmeta najema v posest.

Individualni stroški, ki gredo v celoti v breme najemnika so:

- obratovalni stroški (kot npr. stroški (morebitnega) telefona, faksa, računalniškega omrežja in drugih komunikacijskih naprav, dnevnega čiščenja, čiščenja dostopnih poti, dvorišča, stroški sanitarnih pregledov in drugi obratovalni stroški);
- stroški servisiranja in rednega vzdrževanja;
- stroški (morebitnega) upravljanja;
- stroški kanalizacije in drugih komunalnih storitev;

- stroški deratizacije in dezinfekcije;
- stroški odvoza smeti in odpadkov;
- stroški dobave energije (elektrike, plina, toplovoda – ogrevanje);
- stroški porabe vode;
- stroški storitev varovanja prostorov;
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (oziroma davka na nepremičnine) in druge na nepremičnino vezane dajatve in davke.

Skupni stroški, ki jih je dolžan najemnik plačevati v sorazmernem deležu, pri čemer njegov delež znaša 88,13% so (morebitni) stroški čiščenja skupnih prostorov, delov, objektov in naprav stavbe ter pripadajočega zemljišča.

Najemnik je dolžan plačevati zgoraj navedene stroške, vezane na uporabo in obratovanje predmeta najema neposredno izvajalcu oziroma dobavitelju energije, pooblaščenemu podjetju, upravniku stavbe ali neposredno najemodajalcu, in sicer tistemu prejemniku plačila, ki je določen v vsakokratni ureditvi plačevanja stroškov v predmetni stavbi oziroma je določen v pogodbi s posameznimi izvajalci oziroma dobavitelji, če ni z najemodajalcem dogovorjeno drugače. Če predhodno navedeni stroški ne bodo plačani direktno dobaviteljem, bodo obračunani na podlagi »odštevanih števec«.

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.

Najemnik je dolžan plačevati obratovalne in druge stroške iz tega člena od dne oddaje predmeta najema v najem dalje, ves čas trajanja najemnega razmerja.

V primeru zamude plačila stroškov iz tega člena je najemnik dolžan plačevati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti posameznega računa vse do plačila.

IV. DRUGI POGOJI NAJEMA

Pridobitev dovoljenj za opravljanje dejavnosti

10. člen

Za pridobitev vseh ustreznih dovoljenj in druge dokumentacije ter potrebne opreme za izvajanje najemnikove dejavnosti, poskrbi najemnik sam na lastne stroške.

Prepoved vznemirjanja

11. člen

Najemnik mora predmet najema uporabljati tako, da po nepotrebnem ne vznemirja drugih posestnikov nepremičnin v ožjem območju predmeta najema ter jim ne povzroča škode.

Oddaja stvarnega premoženja v podnajem

12. člen

Najemnik lahko na podlagi predhodnega pisnega soglasja najemodajalca stvarno premoženje odda v podnajem, če se le-ta oddaja za krajše časovno obdobje ali v manjšem obsegu. Predhodno pisno soglasje najemodajalca mora biti podano k vsakemu konkretnemu pravnemu poslu posebej.

Pravni posel o oddaji nepremičnega premoženja v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca je ničen.

Najemnik je najemodajalcu dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, ki je v nasprotju z določbami tega člena.

Zavarovanje predmeta najema

13. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da stvarno premoženje, ki je predmet te pogodbe, v času trajanja te pogodbe zavaruje najemodajalec pri izbranem zavarovalniku, za tveganja in za zavarovalno vsoto ter načine zavarovanja, ki jih izbere sam. Stroške zavarovanja je dolžan kriti najemnik, na podlagi računa, ki mu ga za kritje teh stroškov izstavi najemodajalec.

Najemodajalec izroči najemniku izvod zavarovalne police, s čemer se šteje, da je najemnik seznanjen s pogoji zavarovanja stvarnega premoženja, ki jih predvideva zavarovalnica in se zavezuje sam kriti škodo, ki ne bi bila krita s tem zavarovanjem.

V primeru nastanka škodnega dogodka na zavarovanem stvarnem premoženju, ki je predmet te pogodbe, se najemnik zavezuje najemodajalcu posredovati izpolnjeno izjavo o škodi v roku 24 ur, ko za škodni dogodek izve, na obrazcu, ki mu ga posreduje najemodajalec.

Pogodbeni stranki se lahko v nasprotju s prejšnjim odstavkom dogovorita, da premoženje, ki je predmet najema, zavaruje najemnik in zavarovalno polico vinkulira v korist najemodajalca.

Najemodajalec si pridržuje pravico od najemnika zahtevati dodatna zavarovanja skladno z veljavnimi pogoji zavarovalnikov v primeru, da bi nastopila tveganja, ki jih ob sklenitvi te najemne pogodbe iz kakršnihkoli razlogov ni bilo mogoče predvideti.

Najemodajalec ne nosi nobenih rizikov za blago in opremo, ki se nahaja v najetem stvarnem premoženju. Najemodajalec ni v nobenem primeru odgovoren za škodo na premičninah najemnika (oprema, blago itd.), ki bi nastala zaradi požara, izliva vode iz vodovodnih napeljav oz. zaradi drugih emisij, ne glede na vzrok tako nastale škode.

Vzdrževanje predmeta najema

14. člen

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati predmet najema kot dober gospodar. Ob prenehanju najemnega razmerja mora najemnik zapisniško predati predmet najema v urejenem stanju, upoštevajoč normalno obrabo.

Najemnik se zavezuje, da bo spoštoval pogodbeno dogovorjen način uporabe prostorov in da bo ravnal v skladu z dogovorom med uporabniki stavbe tako, da s svojim ravnanjem ne bo oviral drugih uporabnikov v stavbi.

Najemnik je dolžan popraviti oziroma povrniti vso škodo, ki jo na predmetu najema in na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah stavbe ter na pripadajočem zemljišču, kjer se nahaja predmet najema, povzroči sam oziroma škodo, ki nastane v zvezi z opravljanjem njegove dejavnosti na stvarnem premoženju, ki je predmet najema.

Najemnik je dolžan povrniti škodo v roku 30 dni od dneva, ko je ta zapisniško ugotovljena. Najemodajalec ne odgovarja za kakršnokoli nastalo škodo in/ali odtujitev stvari, ki so last najemnika in drugih stvari, ki jih najemnik uporablja oz. hrani v najetem stvarnem premoženju.

Najemnik je v primeru višje sile dolžan zaščititi predmet najema in opremo v njem. Če je kakšno popravilo neodložljivo, da se zavarujejo prostori in oprema v njih pred večjo škodo, ga je dolžan opraviti, o tem pa takoj obvestiti najemodajalca.

Najemnik je dolžan upoštevati in izvajati požarno varnostne ukrepe in druge ukrepe za zaščito in varovanje predmeta najema ter skupnih delov in naprav objekta, premoženja ter ljudi.

Investicijska vzdrževalna dela

15. člen

Investicijska vzdrževalna dela na nepremičnem premoženju, ki je predmet najema po tej pogodbi, izvaja Občina Vipava. Sredstva, potrebna za izvedbo investicijsko vzdrževalnih del, se zagotovijo v finančnem načrtu Občine Vipava v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance.

Najemodajalec imenuje upravnika objekta, ki po primopredaji prostorov izvaja redne preglede objekta ter spremlja in usklajuje morebitna potrebna investicijsko-vzdrževalna dela.

V primeru izvedbe investicijskih ali investicijsko-vzdrževalnih del, ki:

- začasno onemogočajo uporabo posameznih prostorov, ali
- bistveno otežujejo njihovo uporabo zaradi hrupa, vibracij, prahu ali drugih emisij,

se najemnik zavezuje, da bo po predhodnem pisnem obvestilu najemodajalca, danem v razumnem roku, omogočil izvedbo del, vključno z začasno izpraznitvijo prostorov, če je to nujno za izvedbo del.

Za čas, ko najemnik zaradi izvedbe del iz prejšnjega odstavka ne more uporabljati posameznih prostorov, se najemnina za te prostore ne obračunava. Če je uporaba prostorov le delno otežena, se najemnina sorazmerno zniža, ob upoštevanju dejanskega obsega omejitve.

Izvedba investicijsko-vzdrževalnih del sama po sebi ne vpliva na trajanje najemnega razmerja, razen če je s to pogodbo ali posebnim dogovorom strank izrecno določeno drugače.

Najemnik iz naslova izvedbe investicijsko-vzdrževalnih del ni upravičen zahtevati povračila izgubljenega dobička ali druge odškodnine, razen v primeru, ko bi bila škoda povzročena namenoma ali iz hude malomarnosti najemodajalca.

V primeru, da želi najemnik ne glede na določilo prvega odstavka tega člena v zvezi s predmetom najema ter vanj vgrajeno opremo in naprave izvajati gradbena in druga dela in vlaganja, ki presegajo redno vzdrževanje, mora pred pričetkom izvajanja del pridobiti pisno soglasje najemodajalca. Vse stroške za izvedbo teh del in vlaganj je dolžan kriti najemnik sam.

Najemnik s takšnimi vlaganji ne pridobi nikakršne lastninske ali druge stvarne oziroma odškodninske pravice na stvarnem premoženju ali na skupnih delih predmeta najema in se odpoveduje morebitnemu zahtevku za povrnitev vloženih sredstev. Ne glede na razlog prenehanja pogodbe, najemnik po prenehanju pogodbe nima pravice do povračila vlaganj.

Souporaba dela predmeta najema

16. člen

Najemnik s podpisom te pogodbe izjavlja, da je seznanjen in izrecno soglaša, da je del predmeta najema po tej pogodbi, in sicer nepremičnina ID znak: parcela 2497/6 v izmeri 90m², ki v naravi predstavlja dvorišče, v souporabi z vsakokratnimi uporabniki nepremičnin:

- stavbe z ID stavbe 2401-343,
- dela stavbe z ID stavbe 2401-364-2.

Najemnik mora vsakokratnim uporabnikom nepremičnin iz prejšnjega odstavka tega člena dopuščati souporabo nepremičnine ID znak: parcela 2497/6, za potrebe uporabe, izvedbe morebitne rekonstrukcije, vzdrževanja, ves čas in na način, ki ne posega v pravice drugih uporabnikov ter zagotavlja nemoten, prost in varen dostop do stavbe z ID stavbe 2401-343 in do dela stavbe z ID stavbe 2401-364-2.

Najemnik s podpisom te pogodbe izjavlja, da je seznanjen, da je po trenutno veljavnih gradbenih dovoljenjih:

- Gradbeno dovoljenje št. 351-5/2024-6201-4 z dne 14.2.2024,
- Gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti stavbe št. 351-235-2018-20, z dne 12. 10. 2018, spremenjeno z odločbo št. 351-401-2023-6201-10 z dne 14. 2. 2024,

na nepremičninah:

- ID znak: parcela 2497/6,
- ID znak: parcela 2497/7,

skladno z dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, št. 23/04 – december_2023, čistopis januar 2024, ki jo je izdelal Detajl d.o.o., Glavni trg 1, 5271 Vipava, predvidena izvedba infrastrukture za potrebe stavbe z ID stavbe 2401-343, ki poteka oziroma bo potekala po navedenih nepremičninah.

Najemnik izrecno soglaša in se zavezuje, da bo ves čas trajanja najema in brez ugovorov trpel vse posege, dela in omejitve uporabe, ki so ali bodo potrebni za izvedbo, obratovanje, vzdrževanje, sanacijo, rekonstrukcijo ali nadomestitev navedene infrastrukture iz prejšnjega odstavka tega člena, skladno z veljavno dokumentacijo ali morebitnimi spremembami le-te, ter da bo v ta namen omogočil neoviran dostop do nepremičnine lastniku, morebitnemu uporabniku stavbe ID stavbe 2401-343 in morebitnemu uporabniku dela stavbe z ID stavbe 2401-364-2, upravljavcem infrastrukture, izvajalcem del in drugim pooblaščenim osebam.

Najemnik je seznanjen in izrecno soglaša, da se lahko zaradi navedenih posegov in izgradnje ter vzdrževanja infrastrukture na nepremičninah, ki so predmet najema, ustanovijo ustrezne stvarne služnosti ali druge stvarnopravne pravice, in se v zvezi s tem odpoveduje vsakršnim ugovorom ter kakršnimkoli zahtevkom iz naslova zmanjšanja uporabne vrednosti predmeta najema, motenja posesti, omejitve uporabe ali kakršnekoli premoženjske ali nepremoženjske škode.

Najemnik se izrecno odpoveduje pravici do kakršnegakoli nadomestila ali odškodnine v zvezi z izvajanjem v prejšnjih odstavkih navedenih posegov, morebitno ustanovitvijo služnosti za potrebe teh posegov ali izvajanjem pravic iz njih, razen v primeru naklepno povzročene škode.

Obveznost medsebojnega sodelovanja in obveščanja

17. člen

Pogodbeni stranki se morata sprotno medsebojno obveščati o nastanku vseh okoliščin, ki bi lahko vplivale na izpolnjevanje pogodbenih obveznosti po tej pogodbi oziroma na prenehanje te pogodbe.

Omogočanje izvajanja investicij najemodajalca

18. člen

Najemnik mora najemodajalcu omogočiti dostop do stvarnega premoženja v primeru investicijskih posegov in v drugih nujnih primerih.

VII. NADZOR

19. člen

Najemnik mora na zahtevo najemodajalca omogočiti kontrolo izvajanja te pogodbe. Najemodajalec lahko izvede nadzor kadarkoli, vendar s poprejšnjo napovedjo vsaj 5 delovnih dni pred nadzorom. Nadzor obsega pregled stanja predmeta najema in dokumentacije v zvezi z najemom (stroškov iz naslova uporabe in delovanja).

VIII. PRENEHANJE NAJEMNE POGODBE

Splošno o prenehanju

20. člen

Najemna pogodba lahko preneha:

- na podlagi sporazuma pogodbenih strank,
- z enostransko odpovedjo brez navedbe razloga odpovedi z odpovednim rokom 6 mesecev, od dneva vročitve pisne odpovedi nasprotni pogodbeni stranki,
- z odstopom od pogodbe, če pogodbeni stranki kršita določbe te pogodbe,
- s sklepom sodišča,
- s prenehanjem opravljanja dejavnosti najemnika.

Po prenehanju najemne pogodbe je najemnik dolžan do izteka odpovednega roka, stvarno premoženje, ki je predmet najema po tej pogodbi, prosto stvari in oseb izročiti najemodajalcu v stanju v kakršnem ga je prevzel, upoštevajoč redno obrabo.

Odstop od pogodbe

21. člen

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev predmeta najema ob vsakem času, ne glede na pogodbene določbe o trajanju najema:

- če najemnik tudi po njegovem pisnem opominu uporablja predmet najema v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če najemnik ne prevzame stvarnega premoženja, ki je predmet najema po tej pogodbi, kot je to določeno s to pogodbo;
- če najemnik odda stvarno premoženje, ki je predmet najema po tej pogodbi, v podnajem brez soglasja najemodajalca;

V primerih iz prvega odstavka tega člena ima najemodajalec pravico odstopiti od te najemne pogodbe s pisno izjavo brez odpovednega roka. V odstopu mora biti naveden odstopni razlog, dan najemnikove izselitve in dan izročitve predmetov najema v posest najemodajalca. Odstop mora biti podan pisno s priporočeno pošiljko, pogodba preneha veljati z dnem vročitve odstopne izjave.

IX. PROTIKORUPCIJSKO DOLOČILO

22. člen

Če je kdo v imenu ali na račun najemnika predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju najemodajalca obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla iz te pogodbe ali
- sklenitev te pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali
- opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je najemodajalca povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju najemodajalca, uporabniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku, je ta pogodba nična.

Najemodajalec bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov glede njegovega domnevnega nastanka začel ugotavljati pogoje ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka tega člena oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

Predaja objekta ob prenehanju najemnega razmerja

23. člen

Ob prenehanju najemnega razmerja, kot je urejeno s to pogodbo, je najemnik dolžan vrniti najemodajalca v posest predmet najema, opredeljen v 2. členu te pogodbe. Za vsak dan zamude je najemnik dolžan plačati sorazmerni del zadnje najemnine in obratovalnih stroškov ter pogodbeno kazen v višini 200,00 EUR, razen če krivda za zamudo ni na njegovi strani..

Ob vrnitvi se sestavi poseben zapisnik, s katerim se ugotovi dejansko stanje vrnjenega prostora.

Najemnik lahko pred predajo odstrani lastno nevzidano in nevgrajeno opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov za najemodajalca loči od predmeta najema. Ne sme pa odvzeti druge vzidane in vgrajene opreme ter lastnih morebitnih investicijskih vlaganj v predmet najema.

Pri odstranitvi opreme najemnik ne sme posegati v substanco predmeta najema ali opravljati posegov, ki bi predmet najema kakorkoli poslabšali, ga poškodovali, uničili in podobno. V primeru takega poslabšanja, poškodovanja ali uničenja predmeta najema s strani najemnika, najemnik odgovarja za vso povzročeno škodo in/ali stroške, ki jih je utrpel najemodajalec v zvezi s sanacijo in obnovo predmeta najema in tudi za morebitne stroške oziroma izgubo na dobičku za najemodajalca zato, ker zaradi stanja predmeta najema le-tega do izvedene ustrezne sanacije in obnove ne more sam uporabljati ali oddati drugemu najemniku.

Pogodbeni stranki o predaji objekta naredita primopredajni zapisnik, v katerem ugotovita stanje nepremičnin.

Varščina za izpolnitev obveznosti najemnika

24. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da se varščina v višini 2.104,48 EUR, ki jo je najemnik skladno z 8. členom te pogodbe vplačal za zavarovanje svojih obveznosti po tej pogodbi, najemniku vrne brez obresti ob prenehanju najemne pogodbe, če so vse obveznosti najemnika do najemodajalca izpolnjene.

Pogodbenika sta sporazumna, da je v primeru prenehanja najemne pogodbe iz razlogov na strani najemnika, ki pomenijo kršitev njegovih pogodbenih obveznosti, najemnik dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 2.104,48 EUR.

X. KONČNE DOLOČBE

Skrbniki pogodbe

25. člen

Skrbniki te pogodbe so:

- na strani najemodajalca:...
- na strani najemnika:

Če se v času trajanja pogodbenega razmerja spremeni skrbnik ene ali druge pogodbene stranke, se pogodbeni stranki z dopisom obvestita. Sprememba skrbnika pogodbe ali namestnika skrbnika pogodbe začne veljati z dnem prejetja dopisa.

Spremembe pogodbe

26. člen

Sprememba te pogodbe je mogoča samo na podlagi sporazuma strank v pisni obliki z aneksom k tej pogodbi.

Pristojno sodišče in uporaba prava

27. člen

Vse morebitne spore, ki bi nastali pri izvajanju te pogodbe, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. Če to ne bo možno, bo spore iz te pogodbe reševalo stvarno pristojno sodišče, po legi nepremičnin.

Število izvodov pogodbe

28. člen

Ta najemna pogodba je sestavljena na ____ (___) straneh v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka stranka dva (2) izvoda.

Nastop veljavnosti pogodbe in stroški pogodbe

29. člen

Pogodba je sklenjena z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Sestavni del te pogodbe so:

- seznam opreme
- razpisna dokumentacija za javno zbiranje ponudb št. _____ z dne _____
- ponudba najemnika z dne _____
- podpisana menična izjava
- 1 bianco menica
- dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, št. 23/04 – december_2023, čistopis januar 2024, ki jo je izdelal Detajl d.o.o., Glavni trg 1, 5271 Vipava
- popis dogovorjenih investicijskih del, ki jih bo izvedel najemodajalec

Številka:

Datum:

Najemodajalec:

OBČINA VIPAVA

Anton Lavrenčič, župan

Datum:

Najemnik: