

Priloga 3 – najemna pogodba

NAVODILO: Ponudnik pogodbo izpolni parafira in podpiše ter priloži v svojo ponudbo!

Krajevna skupnost Vaše – Goričane, Goričane 39, SI – 1215 Medvode, ki jo zastopa predsednik Boštjan Luštrik.

matična številka: 5205131000

davčna številka: 92685099

(v nadaljnjem besedilu: najemodajalec)

in

_____, ki ga zastopa direktor/direktorica

Matična številka:

Davčna številka:

(v nadaljnjem besedilu: najemnik)

skleneta in dogovorita naslednjo

NAJEMNO POGODBO št.

1. člen

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo:

- da se v pritličju stavbe Krajevne skupnosti Vaše – Goričane na naslovu Goričane 39, SI - 1215 Medvode, stavba št. 248, stoječa na parc. št. 863 nahaja gostinski lokal, ki je predmet te najemne pogodbe, in ki obsega prostor- lokal s skladiščem 68,80 m²,
- da k lokalu pripada tudi terasa 70 m², ter parkirna mesta in del funkcionalnega zemljišča, ki se nahajajo na zemljišču parc. št. 862/21 k.o. Preska, s katerimi ima KS Vaše – Goričane pravico razpolagati;
- da je bil za oddajo v najem gostinskega lokala iz prve alineje tega člena izpeljan postopek javnega zbiranja ponudb z dne 7.1.2020,
- je besedilo razpisa za javno zbiranje ponudb sestavni del te pogodbe,
- da je najemnik _____, bil izbran kot najugodnejši ponudnik v postopku javnega zbiranja ponudb s ponudbo št. ____ z dne, ki je sestavni del te pogodbe.

2. člen

Najemodajalec odda, najemnik pa sprejme neopremljen v najem gostinski lokal v pritličju Krajevne skupnosti Vaše – Goričane, Goričane 39, 1215 Medvode, stavba št. 248, k. o. 1976 Preska, ki obsega:

- Lokal s skladiščnim prostorom v površini 80 m²,
- Pravica uporabe terase na parc. št. 862/21 k.o. Preska v površini 80 m²,
- Pravica uporabe 6 parkirnih mest in dela funkcionalnega zemljišča (del parc. št. 863 k.o. Preska)

3. člen

Najemnik se zavezuje, da bo v lokalu iz 2. člena pogodbe opravljal izključno gostinsko dejavnost. Najemnik se zavezuje, da bo izvedel vse aktivnosti, ki jih je navedel v svoji ponudbi z dne _____.

Najemnik se zavezuje, da bo v sklopu gostinske dejavnosti zagotovil:

- prodaja in postrežba različnih vrst brezalkoholnih in alkoholnih pijač, toplih in hladnih napitkov;
- prodaja in postrežba vnaprej pripravljenih jedi (predvsem sendvičev, pomesfrites,...);
- prodaja in postrežba sladic in sladoleda.

4. člen

Pogodbene stranke so soglasne, da si je najemnik pred sklenitvijo te pogodbe ogledal predmet najema in da se nepremičnina najema po načelu videno-najeto.

5. člen

Najemnik bo za gostinski lokal, teraso in parkirne prostore plačeval mesečno najemnino v višini neto - _____ EUR/mesec brez DDV (z besedo: _____).

Najemodajalec bo račun izstavil najemniku do 8. v mesecu za tekoči mesec, najemnik pa ga bo plačal na račun najemodajalca, številka SI56 0127 1645 0824 558, odprt pri BS, v roku 8 dni od izstavitve računa.

V primeru zamude s plačilom lahko najemodajalec zaračuna zakonske zamudne obresti.

6. člen

Najemnik za garancijo rednega plačevanja najemnin vroči finančni depozit - varščina v višini dvomesečne najemnine za gostinski lokal 800 EUR (z besedo: osemsto), ki je bil nakazan najemodajalcu kot zagotovilo za resnost ponudbe. Finančni depozit – varščina se najemniku vrne najkasneje v 60 dneh po prenehanju najemne pogodbe.

Finančni depozit – varščina lahko najemodajalec unovči (obdrži depozit), ko je podan kateri od razlogov za odstop od pogodbe iz četrtega odstavka 15. člena te pogodbe.

V kolikor Finančni depozit – varščina ne bo unovčena oz. ne bodo nastopili razlogi za odstop od pogodbe iz četrtega odstavka 15. člena te pogodbe, najemodajalec najemniku vrne varščino najkasneje v 60 dneh po prenehanju pogodbe.

7. člen

Najemnik je dolžan mesečno plačevati stroške: elektriko, komunalne storitve, zavarovanje, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, vodo, splošne stroške poslovanja.

Najemnik se zaveže, da bo stroške uporabe tekoče in redno plačeval.

Najemodajalec bo do vsakega 8. dne v mesecu za pretekli mesec izstavil najemniku račun za stroške po tej pogodbi, ki se ga najemnik zaveže plačati v roku 8 dni od izstavitve računa na račun številka: SI56 0127 1645 0824 558 odprt pri BS.

Skupni stroški se delijo v skladu z dejanskimi stroški prostora, kjer se gostinski lokal nahaja. V ta strošek spadajo stroški za vodo, odvoz smeti. Električna se plačuje po odštevalem števcu.

V primeru zamude s plačilom, se zaračunavajo zakonske zamudne obresti.

8. člen

Gostinski lokal obratuje vse dni v tednu, praviloma od 6.00 do 22.00 ure. Najemnik lahko prilagodi delovni čas se posameznim dnevom (petek, sobota, nedelja in prazniki) med 6.00 in 00.00 uro, prav tako je možen zamik pričetka odpiralnega časa.

V času prireditve, ki jih organizirata TD Goričane – Vaše ali KS Vaše – Goričane je lokal zaprt. Najemnik za to ni upravičen do znižanja mesečne najemnine.

Delovni čas mora najemnik spremeniti, če to pisno zahteva najemodajalec oziroma je možna sprememba delovnega časa na podlagi skupnega dogovora, če to predlaga najemnik, pri čemer je v celoti potrebno upoštevati veljavne predpise glede obratovalnih časov in določb javnega reda in miru. Sprememba delovnega časa ne vpliva na višino najemnine.

9. člen

Najemnik je dolžan uporabljati in redno vzdrževati poslovni prostor kot dober gospodar.

V kolikor želi najemnik opraviti kakršnekoli preureditve predmeta najema, mora zanje predhodno pridobiti pisno soglasje najemodajalca. Vse preureditve predmeta najema gredo v finančno breme najemnika.

Pogodbene stranke so soglasne, da kakršenkoli vložek oz. investiranje v predmet najema prevzame najemnik in ni upravičen do povračila vlaganj.

10. člen

Najemnik je v času trajanja najemnega razmerja odgovoren za škodo, ki bi nastala najemodajalcu zaradi uporabe gostinskega objekta s strani najemnika oziroma tretjih oseb. Najemnik se obveže takoj preprečiti in odpraviti vzroke za nastanek škode, vzpostaviti stanje pred škodo ter povrniti nastalo škodo, ki je ni mogoče odpraviti.

Najemnik mora vsaj petkrat letno omogočiti najemodajalcu pregled gostinskega objekta z namenom, da se ugotovi ali najemnik uporablja najete prostore v skladu s to pogodbo.

11. člen

Najemnik ne sme oddati gostinskega objekta v podnajem.

Najemnik mora imeti vsa ustrezna dovoljenja za opravljanje dejavnosti in objekt zavarovati.

Najemnik mora v roku 30 dni po izročitvi predmeta najema, objekt zavarovati, tako da zavarovalno polico vinkulira v korist najemodajalca in kopijo police posredovati upravljavcu.

12. člen

Skrbnik pogodbe na strani najemodajalca nepremičnine je g. Boštjan Luštrik, predsednik Krajevne skupnosti Vaše - Goričane, skrbnik na strani najemnika nepremičnine pa je _____

13. člen

Morebitne spore iz te pogodbe, bosta pogodbeni stranki poskušali reševati sporazumno. Če sporazuma ne bo mogoče doseči, bo spor reševalo stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

14. člen

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in ko najemnik položi depozit iz 6. člena te pogodbe. V kolikor najemnik ne plača depozita v roku iz 5. člena, se šteje, da pogodba ni bila sklenjena.

Najkasneje v 8 dneh po sklenitvi pogodbe pogodbeni stranki opravita primopredajo predmeta najema.

Najemnik mora začeti z opravljanjem gostinske dejavnosti v roku 30 dni od izročitve predmeta najema.

15. člen

Pogodba se sklepa za določen čas za (4) štirih let z možnostjo podaljšanja. Vsaka stranka lahko pogodbo odpove pisno z dvomesečnim odpovednim rokom, vendar ne pred potekom enega leta od izročitve gostinskega objekta v posest najemniku. V odpovedi mora biti navedeno, do katerega dne se mora najemnik izseliti iz gostinskega objekta in ga izročiti najemodajalcu oziroma do katerega dne ga je najemodajalec dolžan prevzeti.

Odpoved se pogodbeni stranki posreduje po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni oziroma fizični osebi, ki vročanje opravljajo kot registrirano dejavnost, tako da je razviden datum vročitve pisne odpovedi. Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

Najemna pogodba lahko vsak čas sporazumno preneha.

V primeru, da najemnik ne izpolnjuje ali nepravilno izpolnjuje svoje obveznosti po tej pogodbi, lahko najemodajalec odstopi od pogodbe brez odpovednega roka.

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe:

- če najemnik spremeni dejavnost v poslovnem prostoru brez soglasja najemodajalca,
- če najemnik ne začne uporabljati gostinskega objekta v roku in na način, kot je to določeno s to pogodbo,
- če najemnik preneha opravljati dejavnost za več kot 2 meseca,
- če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost, in zato gostinski objekt z zemljiščem sam potrebuje,

- če najemnik iz neupravičenih razlogov ne plača najemnine ali stroškov obratovanja, stroškov rednega vzdrževanja in drugih stroškov, ki jih je po tej pogodbi dolžan plačevati, v roku 60 dni po prejemu pisnega opomina,
- če najemnik tudi po opominu uporablja predmet najema v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda,
- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem,
- če najemnik ne izpolni obveznosti iz tretjega odstavka 11. člena te pogodbe in ne zavaruje ali vzdržuje zavarovanja,
- če najemnik ne zagotavlja kakovostne ponudbe kot je določena v 3. členu te pogodbe in ne zagotovi takšne ponudbe v roku 30 dni po prejemu pisnega opomina,
- če najemnik preuredi prostor brez soglasja najemodajalca,
- v primeru začetka stečajnega postopka nad najemnikom ali v primeru izbrisa najemnika iz registra,
- če najemnik krši ostale obveznosti iz te pogodbe, Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih ali Obligacijskega zakonika,
- v primeru, da najemnik ob prenehanju najema ne bi izročil najemodajalcu ključev izpraznjenega lokala, pogodbeni stranki soglašata, da je najemodajalec upravičen sam, ali pa druga oseba po njegovem pooblastilu, odpreti lokal in druge prostore na stroške najemnika ter zamenjati ključavnice z novimi, s čimer najemnik soglaša in za to izrecno pooblašča najemodajalca.

16. člen

O izročitvi predmeta najema najemniku in po prenehanju najemnega razmerja, najemodajalec in najemnik sestavita primopredajni zapisnik. V kolikor najemnik ob prenehanju pod pogoji iz 5. odstavka 15. člena te pogodbe ne sestavi primopredajnega zapisnika to stori najemodajalec z dvema pričama.

Po prenehanju najemnega razmerja je najemnik dolžan izročiti najemodajalcu predmet najema v stanju, v kakršnem je bil ob prevzemu, spremenjenem za posege, za katere je imel najemnik soglasje najemodajalca, poslabšan le zaradi normalne uporabe.

Najemnik je upravičen odstraniti le tisto svojo opremo in stvari, ki jih je mogoče odstraniti brez škode za nepremičnino.

Najemnik in najemodajalec se dogovorita, da si bosta vsa pomembnejša sporočila pošiljala pisno in izročala osebno proti podpisu in sicer na začasni naslov najemnika Goričane 39, 1215 Medvode.

Če prejemnik ne sprejme pisnega sporočila na navedenem začasnem naslovom, ga pošiljatelj priporočeno pošlje na naslov stalnega prebivališča lastnika najemnika in njegovega direktorja in je s tem vročitev opravljena.

17. člen

Določila te pogodbe se lahko spremenijo le pisno z aneksom, ki ga podpišeta obe pogodbeni stranki, in ki ne odstopa od pogojev objave javnega zbiranja ponudb.

18. člen

Pogodba je sestavljena v štirih enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva izvoda.

Številka:

Datum:

Najemodajalec

Krajevna skupnost Vaše – Goričane

Boštjan Luštrik, predsednik

Številka:

Datum:

Najemnik: