

Občina Križevci, Križevci pri Ljutomeru 11, 9242 Križevci pri Ljutomeru, davčna številka 84582057, matična številka 1332147000, ki jo zastopa župan, Mag. Branko Belec (v nadaljevanju najemodajalec)

in

najemnik _____, **naslov** _____,
davčna številka _____, matična številka _____, ki ga
zastopa _____ (v nadaljevanju najemnik)

sklepata naslednjo

POGODBA O NAJEMU POSLOVNEGA PROSTORA

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je Občina Križevci zemljiškoknjižni lastnik in upravljalec parcele št. 694 k.o. Boreci, na kateri stoji poslovni prostor – gostinski objekt s sanitarijami
- najemodajalec poslovni prostor iz prejšnje alineje oddaja v najem v skladu s prvim odstavkom 64. člena v zvezi s prvim odstavkom 49. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem, ki je bilo objavljeno na spletni strani Občine Križevci, št. 35280-0001/2020 z dne 5.6.2020
- da je bil najemnik pri javnem zbiranju ponudb najugodnejši ponudnik,
- da je najemnik plačal varščino v višini 200,00 EUR, ki se mu odšteje od najemnine.

2. člen

Najemodajalec odda, najemnik pa sprejme v najem poslovni prostor – lokal s sanitarijami (urejen priklop na elektriko, vodovod in kanalizacijo), v velikosti lokala 36 m² in terase 132 m², na parceli št. 694 k.o. Boreci, za določen čas do 31.10.2025.

Ob izročitvi poslovnega prostora najemniku se sestavi primopredajni zapisnik.

Najemnik je dolžan sam pridobiti vsa soglasja, dovoljenja in druge dokumente, ki so potrebni za izvajanje gostinske dejavnosti v najetem poslovnem prostoru.

Najemodajalec dovoljuje, da najemnik označi vstop v najet poslovni prostor na vidnem mestu z napisno tablo. Najemnik mora za te potrebe pridobiti pisno soglasje najemodajalca, na katerem so navedeni pogoji.

3. člen

Najemnik se obvezuje, da bo najeti poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe uporabljal za opravljanje gostinske in promocijske dejavnosti v občini Križevci.

Najemnik mora v času trajanja pogodbenega razmerja zagotavljati gostinsko ponudbo v skladu s predloženo dokumentacijo, ki jo je podal ob zbiranju ponudb in na podlagi katere je bil izbran kot najprimernejši ponudnik. Najemnik je dolžan zagotavljati odpiralni čas vsaj ____ dni v tednu, v skladu s ponudbo najemnika z dne _____. Prav tako je dolžan organizirati vsaj eno prireditev.

Do sprememb lahko pride le v primeru predhodnega dogovora in soglasja med obema pogodbenima strankama.

4. člen

Najemnik je za uporabo poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe, dolžan plačevati mesečno najemnino v višini _____ EUR brez DDV in obratovalne stroške (elektrika, voda, javna kanalizacija).

Vsako leto imata najemnik in najemodajalec možnost korigiranja višine mesečne najemnine, kar bosta uredila z aneksom k pogodbi.

Najemnik bo plačal najemnino na transakcijski račun najemodajalca številka SI56 01366-0100013981, po predhodni izstavitvi računa. Račun zapade v plačilo do 15. v mesecu za pretekli mesec.

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

5. člen

Najemnik se zaveže, da bo skrbel za čistočo lokala in sanitarij.

Najemnik je najemodajalcu poleg najemnine dolžan redno plačevati tudi obratovalne stroške (stroške elektrike, vode, čiščenja, odvajanja odpadnih voda in odvoza komunalnih odpadkov).

Najemnik vrši tudi košnjo trave v Parku doživetij in v Matičnjaku. Redno mora prazniti tudi koše za smeti v parku.

Obratovalne stroške iz prejšnjega odstavka tega člena, bo najemniku zaračunal na podlagi razdelilnika najemodajalec, kateremu jih je dolžan najemnik plačati neposredno na podlagi izstavljenega računa v roku, ki ga bo določil.

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

Najemnik je dolžan najemodajalcu predložiti zavarovanje splošne odgovornosti in odgovornosti za čisto premoženjsko škodo, ki lahko nastane na podlagi opravljanja dejavnosti. Navedena zavarovanja morajo biti predložena v 15. dneh od podpisa najemne pogodbe.

6. člen

Najemnik se zavezuje, da bo najeti poslovni prostor uporabljal s skrbnostjo dobrega gospodarja, izključno za opravljanje gostinske dejavnosti.

Najemnik se zaveže, da bo na svoje stroške vzdrževal najeti poslovni prostor in izvajal popravila, ki so posledica normalne rabe prostora.

Najemnik je dolžan popravljati oziroma povrniti vso škodo, ki jo na poslovnem prostoru in na pripadajočem zemljišču, kjer se nahaja poslovni prostor, povzroči najemnik sam oziroma škodo, ki nastane v zvezi z opravljanjem dejavnosti po tej pogodbi.

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 prostoru.

7. člen

Pogodbeni stranki se strinjata, da je poslovni prostor urejen tako, da ustreza opravljanju njegove dejavnosti.

Najemnik ima pravico opremiti prostor s pohištvom in aparaturami po lastni izbiri, zavezuje pa se obenem skrbeti za primerno urejenost okolice, oz. najmanj funkcionalnosti zemljišča, določenega k prostoru. Najemnik s takšnimi vlaganji ne pridobi nikakršne lastninske pravice ali druge stvarne pravice oziroma odškodninske pravice na poslovnem prostoru in funkcionalnem zemljišču.

8. člen

Najemnik ne sme brez soglasja najemodajalca poslovnega prostora spreminjati.

9. člen

Po izteku najemne pogodbe je najemnik dolžan najemodajalcu predati poslovni prostor v takšnem stanju, kot ga je prevzel, upoštevajoč dovoljene spremembe ali adaptacije in normalno rabo poslovnega prostora ter opreme in se hkrati obvezuje poravnati vso škodo, ki bi nastala zaradi malomarnega ravnanja najemnika in škodo, ki bi jo najemnik povzročil naklepno.

Najemnik lahko pred predajo odstrani lastno nevzidano in nevgrajeno opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov najemodajalca loči od poslovnega prostora, pod pogojem

da nima do najemodajalca neplačanih terjatev. Ne sme pa odvzeti druge vzdane 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 jo oziroma 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.

Po izteku najemne pogodbe se pri predaji poslovnega prostora napravi primopredajni zapisnik.

10. člen

Če najemnik po prenehanju najemnega razmerja zamudi z izročitvijo poslovnega prostora, je dolžan za vsak dan zamude plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 10% (deset odstotkov) zadnje mesečne najemnine in kriti vse stroške za poslovni prostor, dogovorjene s to pogodbo, vse do izročitve poslovnega prostora.

Najemnik nosi vse posledice nepravočasne vrnitve prostora najemodajalcu. Če je škoda, ki nastane najemodajalcu zaradi nepravočasne izročitve prostora s strani najemnika večja od pogodbene kazni, ima najemodajalec pravico zahtevati razliko do polne odškodnine.

11. člen

Najemna pogodba preneha:

- na podlagi sporazuma strank,
- na podlagi odpovedi najemodajalca oziroma najemnika,
- z odstopom najemodajalca,
- po preteku roka za katerega je bila sklenjena in če ni podaljšana,
- na podlagi zakona.

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.

Najemodajalec in najemnik lahko kadarkoli in brez razloga pisno odpovesta to najemno pogodbo s šest mesečnim odpovednim rokom.

Najemodajalec posreduje odpoved po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni ali fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost.

Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

V primeru odpovedi je najemnik dolžan izročiti najeti poslovni prostor, prost oseb in stvari, v posest najemodajalcu najkasneje z iztekom odpovednega roka.

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora, vendar mora pred tem na to pisno opomniti najemnika, ter mu podati ustrezen rok za odpravo pomanjkljivosti, ki so razlog odpovedi pogodbe v naslednjih primerih:

- najemnik tudi po njegovem opominu uporablja poslovni prostor v nasprotju s to pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela škoda;
- najemnik na zahtevo najemodajalca v dogovorjenem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovnega prostora, in ki spadajo med njegove stroške;
- najemnik uporablja najeti poslovni prostor tako, da otežuje oz. onemogoča nemoteno rabo sosednjih nepremičnin ali lastnikom nepremičnin;
- najemnik brez soglasja najemodajalca spremeni dejavnost ali opravi druge statusne spremembe, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru;
- najemnik ne zagotavlja gostinske ponudbe ter ne spoštuje odpiralnega časa v skladu s ponudbo najemnika z dne _____ in nima za spremembe predhodnega dogovora in soglasja med obema pogodbenima strankama;
- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem;
- najemnik ne upošteva drugih za njega zavezujočih določil te pogodbe.

Najemnik lahko odstopi od pogodbe brez odpovednega roka, z upoštevanjem pogoja iz prejšnjega odstavka tega člena, v naslednjih primerih:

- če najemnik zamudi s plačilom najemnine ali obratovalnih stroškov dve meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to pisno opomnil;
- v primeru statusa preoblikovanja najemnika, začetka postopka zaradi insolventnosti najemnika ali v primeru izbrisa najemnika iz registra, v katerega je vpisan;
- če najemnik ne prevzame ali ne začne uporabljati poslovnega prostora kot je to določeno s to pogodbo;
- če je najemnik brez da bi o tem obvestil najemodajalca prenehal z opravljanjem dejavnosti.

12. člen

Spremembe in dopolnitve k tej pogodbi so veljavne le, če so sprejete v pisni obliki, kot aneks k pogodbi.

13. člen

Vsa komunikacija glede izvrševanja te najemne pogodbe in drugih aktivnosti povezanih s poslovnim prostorom poteka preko skrbnikov pogodbe, ki so:

- na strani najemodajalca: mag. Branko Belec, župan
- na strani najemnika: _____.

14. člen

Morebitne spore bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo spore reševalo stvarno pristojno sodišče.

Pogodbeni stranki sta pri poslovanju in reševanju morebitnih nesoglasij dolžni ravnati v skladu z dobrimi poslovnimi običaji, spoštovati načelo vestnosti in poštenja ter varovati dobro ime in ugled pogodbenih strank.

15. člen

Za vprašanja, ki niso urejena s to pogodbo se uporabljajo določbe Obligacijskega zakonika.

Najemna pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, uporablja pa se od dneva primopredaje, kar bosta stranki ugotovili z zapisnikom.

16. člen

Ta pogodba je sklenjena v dveh enakih izvodih, od katerih prejme najemodajalec en izvod in najemnik en izvod.

Številka:

V Križevcih pri Ljutomeru, dne _____

Najemodajalec:

Občina Križevci

Najemnik:

Župan

Mag. Branko Belec

