**1.) OBČINA RADENCI**, Radgonska cesta 9, 9252 Radenci,

ki jo zastopa župan Roman Leljak

Matična številka 5880297

Davčna št. SI53944640,

**(v nadaljevanju: najemodajalec)**

**in**

**2.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ki ga zastopa \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(navesti naziv)

Matična št.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Davčna številka: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**(v nadaljevanju: najemnik)**

dogovorita in skleneta naslednjo

**POGODBO O NAJEMU PISARNE**

1. člen

Pogodbeni stranki iz te pogodbe ugotavljata:

* da je najemodajalec zemljiškoknjižni solastnik dela 2 stavbe št. 949 v k.o. Radenci z naslovom Radgonska cesta 9G, ki stoji na zemljišču s parc. št. 701/24 k.o. 200-Radenci
* da se v delu 2 stavbe št. 949 v k.o. Radenci z naslovom Radgonska cesta 9G iz prve alineje tega 1. člena pogodbe nahaja pisarna št. \_\_\_\_\_\_ (površine \_\_\_\_\_ m2), ki jo bo najemnik vzel v najem in skupni prostori (dvigalo, stopnišče 16,7 m2, komunikacije (hodnik) 129,1 m2, sanitarije ločene moške in ženske 13,5 m2, čajna kuhinja 7,8 m2, katere bo najemnik lahko souporabljal (vsi navedeni prostori se nahajajo v 1. nadstropju stavbe 949 k.o. Radenci)
* da se pisarna oddaja v najem brez opreme
* da si je najemnik pred podpisom te pogodbe ogledal pisarno in jo vzame v najem po načelu »videno-najeto«, tako da jo vzame v najem v stanju, v kakršnem se pisarna nahaja
* da najemnik ne sme dajati pisarne v podnajem
* da se oddaja pisarne iz druge alineje tega člena v najem vrši na podlagi veljavne zakonodaje (prvega odstavka 64. člena in prvega odstavka 49. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. List RS št. 11/18)), na spletni strani Občine Radenci [www.radenci.si](http://www.radenci.si) dne 27.12.2019 objavljenega javnega zbiranja ponudb za oddajo pisarn v najem št. 7113-5/2019-45,
* da najemnik mora sam na svoje stroške urediti priklop na telefonsko/telekomunikacijsko omrežje in tudi sam neposredno plačuje stroške stroške, kot jih opredeljuje 4. člen te pogodbe.

2. člen

Najemodajalec odda, najemnik pa vzame v najem pisarno št. \_\_\_\_\_\_\_ površine \_\_\_\_\_ m2, ki se nahaja v 1. nadstropju stavbe št. 949 v k.o. Radenci z naslovom Radgonska cesta 9G po načelu videno-najeto.

3. člen

Primopredaja pisarne in ključev pisarne ter ključev za vhod in izhod iz stavbe se izvrši v roku 8 dni od sklenitve te pogodbe.

Še morebiti potrebno izdelavo ključev za v najem oddano pisarno naroči in krije stroške njihove izdelave najemnik.

4. člen

Najemnik se zavezuje, da bo za pisarno št. \_\_\_\_\_\_ v 1. nadstropju stavbe s št. 949 v k.o. Radenci plačeval mesečno najemnino v višini \_\_\_\_\_\_\_ EUR/mesec kot izhaja iz ponudbe na podlagi javnega zbiranja ponudb (ponudnik ponudil \_\_\_\_\_\_\_\_ eur/m2)..

Najemnik je dolžan plačati najemnino v roku 15 dni od izstavitve računa.

Za zamudo pri plačilu se zaračunavajo zakonske zamudne obresti.

V primeru, da najemnik računa ne prejme do dneva zapadlosti mesečne obveznosti, je dolžan o tem dejstvu nemudoma pisno obvestiti najemodajalca, da mu izstavi račun.

Najemnina se letno spreminja s priznano letno inflacijo in letno se preverijo dejansko nastali stroški; poraba energije, vode, kanalščina in čiščenje odpadnih voda, osnovno zavarovanje objekta (t.i. požar in izliv vode), čiščenje skupnih prostorov, stroški obratovanja ter drugi stroški za del stavbe 2 z naslovom Radgonska cesta 9G, ki so upoštevani v cenitvi sodnega cenilca in izvedenca g. Janeza Brunčiča. V primeru, da bodo stroški višji za več kot 5% od predvidenih (oz. od lanskoletnih od leta 2020 naprej), se določi nova primerna najemnina. Najemnik in najemodajalec skleneta aneks k pogodbi o najemu z novo ustrezno višino najemnine. V kolikor pa stroški niso višji za več kot 5% od predvidenih, se najemnina poveča za letno inflacijo.

Najemnik pisarn sam poleg najemnine neposredno plačuje stroške telefona in drugih telekomunikacijskih storitev (sam na svoje stroške si mora urediti priklop), stroške smeti, materialne stroške čiščenja/uporabe skupnih prostorov (WC papir, papirnate brisače…) ter nadomestilo za stavbno zemljišče.

5. člen

Najemnik mora v času najema pisarno in ostale prostore uporabljati in vzdrževati kot dober gospodar. Najeto pisarno in skupne prostore ter prostore, po katerih vstopa v ali izstopa iz stavbe mora najemnik uporabljati v skladu s hišnim redom.

Najemnik pisarn mora skrbeti za red in čistočo v skupnih prostorih v 1. nadstropju poslovne stavbe z naslovom Radgonska cesta 9G.

Najemnik se zavezuje nastanek škodnega dogodka na pisarni in skupnih prostorih ter drugje v stavbi nemudoma sporočiti najemodajalcu.

Najemnik je dolžan popraviti oziroma povrniti vso škodo, ki jo na pisarni in na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah stavbe, v kateri se nahaja pisarna, povzroči najemnik sam (pa tudi njegovi zaposleni, dobavitelji, njegove stranke) oziroma škodo, ki nastane v zvezi z opravljanjem najemnikove dejavnosti.

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 najeti pisarni.

6. člen

Najemnik ne sme spreminjati pisarne ter vgrajenih inštalacij, opreme in naprav v pisarni ter izvajati drugih posegov brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca, razen tekočega vzdrževanja in popravil najete pisarne, ki so posledica normalne rabe, ki med drugim obsega čiščenje, pleskanje sten, letno vzdrževanje in servis ter popravilo grelnih/klimatskih naprav, vzdrževanje in menjavo mehanskih delov na vratih, oknih in vgrajeni opremi, popravilo in nadomestitev opreme (npr. tesnil, vtičnic, stikal, svetilk, žarnic, kljuk, okovja in podobno), in sicer vse na stroške najemnika brez možnosti do povrnitve.

Tudi za dela in posege na/v najeti pisarni, za katera je najemnik pridobil predhodno pisno soglasje najemodajalca, nosi stroške najemnik brez možnosti do povrnitve.

Stroški za drobna popravila, ki jih je povzročila običajna raba ter stroški same rabe gredo v breme najemojemalca.

Najemodajalec izvaja vsa investicijska dela v pisarni na stroške najemnika oz. jih lahko izvaja najemnik sam na svoje stroške le ob pridobljenem pisnem soglasju najemodajalca brez možnosti do povrnitve teh stroškov.

Izbrani ponudnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v pisarno, niti ne pridobi nikakršnih pravic na pisarni na podlagi vlaganj.

Katerakoli dovoljenja in/ali soglasja in/ali drugo od pristojnih organov in institucij, potrebna v skladu z veljavnimi predpisi za opravljanje dejavnosti najemnika v najeti pisarni, je dolžan pridobiti izključno najemnik na svoje stroške in na svoje tveganje in s tem v zvezi najemodajalec ne prevzema nobenih obveznosti in/ali odgovornosti.

7. člen

Najemodajalec ali njegov pooblaščenec si lahko v najem oddano pisarno ogleda in kontrolira način uporabe 4 x letno, po predhodni najavi po telefonu, vedno pa v primeru nujnega ukrepanja brez predhodne najave. Če se najemnik ne odzove v roku enega dne, sme najemodajalec vstopiti v pisarno brez očitka za motenje posesti.

8. člen

Najem pisarne se sklene za določen čas od \_\_\_\_. \_\_\_.2019 do \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, z možnostjo podaljšanja.

9. člen

Najemna pogodba lahko preneha:

* na podlagi sporazuma strank
* na podlagi odpovedi najemodajalca oz. najemnika
* z odstopom najemodajalca.

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 odpovesta to najemno pogodbo s trimesečnim odpovednim rokom. V tem primeru je najemnik dolžan izročiti najeti poslovni prostor, prost oseb in stvari, v posest najemodajalcu najkasneje z iztekom odpovednega roka.

Najemodajalec lahko odstopi od te pogodbe:

* če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine 2 (dva) meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil
* če najemnik odda pisarno v podnajem ali v kakšno drugačno uporabo, deloma ali v celoti
* če najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja pisarno brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda
* če najemnik v poslovnih prostorih kadi oz. izvaja druge, z zakonom nedovoljene stvari,
* če najemnik ne želi podpisati aneksa k tej pogodbi zaradi določitve najemnine v skladu s 4. členom te pogodbe
* če najemnik ne spoštuje hišnega reda
* če najemnik 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.

Najemnik mora najemodajalcu vrniti pisarno v takem stanju kot jo je prevzel v najem.

Najemnik lahko pred predajo odstrani lastno nevzidano in nevgrajeno opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov za najemodajalca loči od pisarne. Ne sme pa odvzeti druge vzidane in vgrajene opreme ter lastnih investicijskih vlaganj v pisarno. Pri tem ne sme posegati v substanco pisarne ali opravljati posegov, ki bi pisarno kakorkoli poslabšali, jo poškodovali, uničili in podobno. V primeru takega poslabšanja, poškodovanja ali uničenja pisarne s strani najemnika, najemnik odgovarja za vso povzročeno škodo in /ali stroške, ki jo oziroma jih utrpi najemodajalec v zvezi s sanacijo in obnovo pisarne in tudi za morebitne stroške oz. izgubo na dobičku za najemodajalca zato, ker zaradi stanja pisarne le-te do izvedene ustrezne sanacije in obnove ne more sam uporabljati ali oddati drugemu najemniku.

Če najemnik po prenehanju najemnega razmerja zamudi z izročitvijo pisarne je dolžan za vsak dan zamude plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 10% (desetih odstotkov) zadnje mesečne najemnine.

10. člen

V primeru, da 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 najemodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju najemodajalca, najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku, je ta pogodba nična.

11. člen

Vse morebitne spore, ki bi nastali iz te pogodbe, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, sicer je za njihovo reševanje pristojno sodišče v Murski Soboti.

12. člen

Ta pogodba je sklenjena in začne veljati s podpisom obeh pogodbenih strank.

13. člen

Pogodba je sestavljena v (4) štirih enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka po dva izvoda.

Številka:

Datum:

Najemodajalec: Najemnik:

OBČINA RADENCI, ki jo zastopa \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ki ga zastopa

Roman LELJAK

ŽUPAN OBČINE RADENCI \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_