



Štev.: 35280-0008/2022-5

Datum: 22.07.2022

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) Občina Radenci, Radgonska cesta 9, 9252 Radenci, razpisuje

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB**  
**ZA ODDAJO POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM**

**PREDMET ODDAJE**

Predmet oddaje v najem je poslovni prostor s teraso, ki se nahaja na nepremičnini s parcelno številko 809/1 (ID 200-809/1-0), k.o. 200 Radenci in zajema:

- Zunanji gostinski lokal v izmeri 16,50 m<sup>2</sup>,
- celotne sanitarije v objektu »Slačilnice s pokrito tribuno« v izmeri 25,86 m<sup>2</sup> in
- odprto teraso pred poslovnim prostorom in zraven objekta »Slačilnice s pokrito tribuno« v izmeri 104,00 m<sup>2</sup>,

Poslovni prostori niso opremljeni (razen sanitarij, ki so opremljene), so pa urejeni priključki za elektriko in vodo ter odtoki za montažo gostinske opreme. Poslovni prostor ima po tleh položeno keramiko.

Poslovni prostori, ki so predmet najema, se oddajo in prevzamejo po načelu "videno - najeto".

Za dodatne informacije v zvezi z razpisom lahko zainteresirani v času uradnih ur kontaktirajo Občino Radenci, s katero se lahko tudi dogovorijo glede ogleda poslovnih prostorov.

**POGOJI PRIJAVE**

- I. Na javni razpis se lahko prijavijo fizične osebe-samostojni podjetniki in pravne osebe, ki so registrirane za opravljanje gostinske dejavnosti oz. se bodo registrirali za opravljanje gostinske dejavnosti v 15. dneh po izbiri ponudnika.
- II. Prav tako je pogoj za prijavo na javni razpis, da ponudnik na lastne stroške v soglasju oz. dogovoru z lastnikom opremi zunanji gostinski lokal v izmeri 16,50 m<sup>2</sup> ter odprto teraso pred poslovnim prostorom in zraven objekta »Slačilnice s pokrito tribuno« v izmeri 104,00 m<sup>2</sup>.

**Prijava na javni razpis mora vsebovati naslednje podatke, dokazila in priloge:**

K izpolnjeni prijavi na javni razpis (z vsemi zahtevanimi podatki v obrazcu) je potrebno predložiti naslednje predloge:

1. Ponudba z zaprti ovojnic (Obrazec 1)
2. Dokazila glede registracije za opravljanje gostinske dejavnosti: (Obrazec 2)
  - za pravne osebe: fotokopijo odločbe o vpisu v register oz. izpisek iz sodnega registra, ki ni starejši od osmih dni glede na datum oddaje ponudbe,
  - za samostojne podjetnike: izpis iz evidence AJPEŠ.-a
3. Izjava ponudnika, da v celoti sprejema in soglaša s pogoji razpisa in da bo predmet najemna začel obratovati kot gostinski lokal v skladu s pogoji javnega razpisa (Obrazec 3)
4. Podpisan in izpolnjen Vzorec najemne pogodbe (Obrazec 4)

## **IZHODIŠČNA NAJEMNINA**

Izhodiščna mesečna najemnina znaša 5,00 EUR/ m<sup>2</sup> za gostinski lokal in sanitarije ter 1.50 EUR/ m<sup>2</sup> za odprto teraso. Izhodiščna mesečna najemnina ne vključuje DDV. Mesečna najemnina se zaračunava na podlagi kvadrature v izmeri:

- Zunanji gostinski lokal v objektu v izmeri 16,50 m<sup>2</sup>,
- celotne sanitarije v objektu »Slačilnice s pokrito tribuno« v izmeri 25,86 m<sup>2</sup>,
- odprto teraso v izmeri 104,00 m<sup>2</sup>,

Najemnina se bo letno usklajevala z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji. Najemnina in druge pogodbene finančne obveznosti zapadejo v plačilo v 8 dneh po izstavitvi računa.

## **POGOJI NAJEMA**

Najemnik mora na svoje stroške in na svoje tveganje pridobiti vsa potrebna dovoljenja za opravljanje dejavnosti.

Najemnik mora na svoje stroške urediti in opremiti zunanji gostinski lokal v izmeri 16,50 m<sup>2</sup> ter odprto teraso pred poslovnim prostorom in zraven objekta »Slačilnice s pokrito tribuno« v izmeri 104,00 m<sup>2</sup>. Manjkajočo opremo za izvajanje dejavnosti nabavi in namesti najemnik na svoje stroške. Najemniku je zagotovljena izposoja dveh hladilnikov Radenske. Najemodajalec zagotovi tudi del opreme miz in stolov za zunanjo teraso.

Najemnik mora na lastne stroške redno vzdrževati najete poslovne prostore. Pred vsakim posegom, ki presega redna vzdrževalna dela, mora pridobiti pisno soglasje najemodajalca. Najemnik ni upravičen do povrnitve vlaganj v poslovni prostor in opremo.

Obratovalni čas poslovnega prostora je v domeni najemnika, pri čemer najemodajalec postavlja naslednje pogoje:

- da bo poslovni prostor v času sezone obratoval vsak delovni dan v času med 16. in 20. uro ter ob sobotah in nedeljah minimalno 10 ur,
- da bo poslovni prostor obratoval vsako tisto soboto in nedeljo v času trajanja tekme, ko bo planirana tekma (upravljalca športnih igrišč je dolžan do 20. v mesecu predložiti raspored tekem za naslednji mesec),
- da bo poslovni prostor ne glede na splošni obratovalni čas, obratoval tudi znotraj terminov, ko bodo potekale večje športne aktivnosti na objektih s športno infrastrukturo.

Najemnika bodo bremenili stroški obratovanja (poraba električne energije-odštevalni števec, poraba vode-odštevalni števec, telefonski stroški, odvoz smeti, stroški porabe električne energije za ogrevanje (obračun pavšala po kvadraturi gostinskega lokala), stroški čiščenja in vzdrževanja vseh prostorov predmeta oddaje, stroški tekočega vzdrževanja, stroški zavarovanja in drugi stroški).

Najemna pogodba se sklepa za **določen čas petih (5) let z možnostjo podaljšanja**.

V primeru neskladja med vsebino javnega razpisa in osnutkom najemne pogodbe v razpisni dokumentaciji, velja vsebina osnutka najemne pogodbe.

## **MERILA ZA OCENITEV PONUDB**

Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je najugodnejša ponudba. Izbrana ponudba mora izpolnjevati vse pogoje iz razpisne dokumentacije.

Ponudbe, ki izpolnjujejo vse zahtevane pogoje, bodo ocenjene v skladu z naslednjimi merili:

|          | Merilo            | Utež |
|----------|-------------------|------|
| <b>A</b> | Mesečna najemnina | 50   |
| <b>B</b> | Obratovalni čas   | 50   |
|          | <b>SKUPAJ</b>     | 100  |

#### A-MESEČNA NAJEMNINA

Na podlagi navedenega merila lahko ponudnik prejme **največ 50 točk**. Število točk, ki jih ponudba ocenjevanega ponudnika prejme za to merilo, bo Občina Radenci izračunala po naslednji formuli:

$$C(cena) = \frac{c \text{ (najnižja)}}{c \text{ (ocenjevana)}} \times 5$$

C (cena) = število točk, ki jih prejme ponudba ocenjevanega ponudnika za merilo mesečna najemnina

c (najnižja) = najnižja mesečna najemnina (brez DDV)

c (ocenjevana) = mesečna najemnina ponudnika (brez DDV) iz ocenjevane ponudbe

Upošteva se cena navedena na **Obrazcu 1 - PONUJENA MESEČNA NAJEMNINA V EUR (brez DDV)**. Ponudba z najnižjo ceno za izvedbo javnega naročila prejme na podlagi tega merila 50 točk. Ostale ponudbe prejmejo sorazmerno manjše število točk, izračunano na podlagi zgornje formule.

#### B-OBRATOVALNI ČAS

Ponudnik mora predložiti predlog obratovalnega časa, v katerem navede, koliko ur bo gostinski lokal dodatno dnevno odprt (v urah), zraven že v razpisu navedenega in pogojevanega obratovalnega časa.

Na podlagi navedenega merila lahko ponudnik prejme **največ 50 točk**, in sicer v skladu s spodnjo tabelo:

| Merilo                 | Opis                                                                                            | Število točk |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Obratovalni čas</b> | Dodatno obratovanje gostinskega lokala po urah (zraven z razpisom pogojevanega delovnega časa): |              |
|                        | 5-6 ur dodatnega obratovanja/dan                                                                | 50           |
|                        | 3-4 ure dodatnega obratovanja/dan                                                               | 30           |
|                        | 0-2 dodatnega obratovanja/dan                                                                   | 20           |

Ponudnik naj časovno navede predlagani obratovalni čas, npr. "vsak delovni dan v času med 10. in 20. uro".

#### NAJUGODNEJŠA PONUDBA

Ponudba lahko prejme največ 100 točk. Najugodnejša ponudba je ponudba, ki prejme največ točk na podlagi meril A) in B).

Sestavni del pogodbe o oddaji nepremičnega premoženja v najem bo tudi določilo o sankcijah za morebitno kršitev pogodbeno dogovorjenih obveznosti najemnika, s katerimi bo zagotovljeno uresničevanje razvojnega programa samoupravne lokalne skupnosti in gospodarnost oddaje v najem.

#### **NAVODILA ZA PRIPRAVO PONUDBE**

Ponudba mora biti izdelana v slovenskem jeziku in na obrazcih, ki so sestavni del razpisne dokumentacije.

Ponudbe z nižjo mesečno najemnino od izhodiščne ter nepravčasne, nepopolne in nepravilno označene ponudbe ter sestavljene v nasprotju z razpisnimi pogoji, bodo izločene. Ponudbe morajo biti veljavne najmanj 60 dni po izteku roka za oddajo ponudb.

### **ROK IN NAČIN PREDLOŽITVE PONUDB**

Upoštevane bodo ponudbe, ki bodo ne glede na način dostave prispele na naslov **Občine Radenci, Radgonska cesta 9g, 9252 Radenci, do vključno petka 12. avgusta 2022 do 10.00 ure**. Ponudbe morajo biti oddane v zaprti ovojnici, izpolnjen Obrazec – Oprema prijave mora biti prilepljen na kuverto. Ponudbe ni mogoče oddati v elektronski obliki.

### **DATUM ODPIRANJA PONUDB**

Javno odpiranje ponudb se bo opravilo **v petek 12. avgusta 2022 ob 12.00 uri** na naslovu Občine Radenci, Radgonska cesta 9g, 9252 Radenci, v sejni sobi Kajetana Koviča in Lojzeta Logarja v drugem nadstropju.

Predstavniki ponudnikov se morajo na javnem odpiranju izkazati s pooblastilom odgovorne osebe, ta pa z osebnim dokumentom.

### **IZID RAZPISA**

Ponudniki bodo o izbiri obveščeni najkasneje v roku 15 dni po odpiranju ponudb.

Izbranega ponudnika se bo pozvalo, da v 5 dneh po prejemu sklepa o izbiri, sklene najemno pogodbo. Če izbrani ponudnik v tem roku ne bo sklenil najemne pogodbe, se bo štelo, da je odstopil od pogodbe, najemodajalec pa bo lahko ponudil sklenitev pogodbe naslednjemu najugodnejšemu ponudniku. Predlog najemne pogodbe je priloga tega zbiranja ponudb. Predlog najemne pogodbe bo pripravila Občina Radenci.

### **DRUGI POGOJI JAVNEGA RAZPISA**

Najemodajalec si pridržuje pravico da, ne glede na ostala določila javnega razpisa, brez kakršnihkoli posledic zase in/ali za kogarkoli v okviru katerega pooblastil nastopajo:

- kadarkoli do izteka roka za prijavo popravi in/ali dopolni predlog najemne pogodbe v razpisni dokumentaciji,
- ne izbere nobenega od ponudnikov in kadarkoli do sklenitve najemne pogodbe ustavi postopek oddaje nepremičnin in sklenitev pravnega posla,
- z izbranim najugodnejšim ponudnikom izvede končna pogajanja glede končne vsebine in izvedbe najemne pogodbe, pri čemer končna vsebina najemne pogodbe ne sme biti za najemnika ugodnejša od vsebine predloga najemne pogodbe v razpisni dokumentaciji,
- v primeru zavrnitve sklenitve najemne pogodbe s strani prvoizbranega najugodnejšega ponudnika in/ali sklenitev pogodbe ponudi naslednjemu najugodnejšemu ponudniku ali pa prekine postopek oddaje poslovnega prostora v najem.

### **RAZPISNA DOKUMENTACIJA**

Razpisna dokumentacija je od dneva objave do izteka roka za oddajo prijav dosegljiva na oglasni deski Občine Radenci ter na spletni strani [www.radenci.si](http://www.radenci.si).



Roman LEJSEK,  
ŽUPAN OBČINE RADENCI

PONUDBNIK:

PONUDBA

I. Predmet ponudbe: Najem zunanjega lokala pri objektu »Slačilnice s pokrito tribuno«, vključno s teraso in sanitarijami.

02. Podatki o ponudniku:

Poln naziv pravne osebe:

Ime in priimek fizične osebe/sam. podjetnika/:

Zakoniti zastopnik

Davčna številka/ ID za DDV

Naslov sedeža pravne osebe

Naslov stalnega bivališča s.p.

Matična številka/ EMŠO

Številka transakcijskega računa

odprt pri banki

Številka telefona

Številka faksa

Kontaktna oseba

Odgovorna oseba za podpis najemne pogodbe:

03. Ponujena mesečna najemnina:

EUR (brez DDV)

03. Opis gostinske ponudbe

04. Drugo (reference, priznanja, opravljanje gostinske dejavnosti)

Žig

Podpis odgovorne osebe:

**Obvezne priloge:**

K izpolnjeni prijavi na javni razpis (z vsemi zahtevanimi podatki v obrazcu) je potrebno predložiti naslednje predloge:

1. Ponudba z zaprti ovojnici (Obrazec 1)
2. Dokazila glede registracije za opravljanje gostinske dejavnosti: (obrazec 2)
  - za pravne osebe: fotokopijo odločbe o vpisu v register oz. izpisek iz sodnega registra, ki ni starejši od osmih dni glede na datum oddaje ponudbe,
  - za samostojne podjetnike: izpis iz evidence AJPEŠ.-a
3. Izjava ponudnika, da v celoti sprejema in soglaša s pogoji razpisa in da bo predmet najemna začel obratovati kot gostinski lokal v skladu s pogoji javnega razpisa (Obrazec 3)
4. Podpisan in izpolnjen Vzorec najemne pogodbe

**1. Dokazila glede registracije za opravljanje gostinske dejavnosti:**

- za pravne osebe: fotokopijo odločbe o vpisu v register oz. izpisek iz sodnega registra, ki ni starejši od osmih dni glede na datum oddaje ponudbe,
- za samostojne podjetnike: izpis iz evidence AJPES.-a

(priložite ustrezno dokumentacijo)

**Izjava o sprejemanju in soglašanju z razpisnimi pogoji ter resničnostjo posredovanih podatkov**

Naziv ponudnika: \_\_\_\_\_

Izjavljamo, da:

v celoti sprejemamo in soglašamo s pogoji v razpisni dokumentaciji ter potrjujemo, da so vsi podatki, navedeni v tej prijavi točni in resnični ter smo jih na poziv najemodajalca pripravljeno dokazati s predložitvijo dodatnih ustreznih dokazil;

Žig

Podpis odgovorne osebe:

\_\_\_\_\_

Kraj in datum: \_\_\_\_\_

**Vzorec pogodbe**

1. Občina Radenci, Radgonska cesta 9, 9252 Radenci, ki jo zastopa župan Roman Leljak, davčna št.: 53944640, matična št.: 5880297  
(v nadaljevanju: najemodajalec)

in

2. \_\_\_\_\_ (naziv pravne osebe/ime in priimek s. p.)

iz \_\_\_\_\_ (naslov sedeža pravne osebe/ s. p.)

EMŠO/MŠ: \_\_\_\_\_, DŠ/ID za DDV: \_\_\_\_\_

(v nadaljevanju: najemnik)

sklenejo in dogovorijo naslednjo

**POGODBO  
O ODDAJI IN NAJEMU POSLOVNEGA PROSTORA**

**1. člen**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je najemodajalec dne \_\_\_\_\_ objavil v \_\_\_\_\_ št. \_\_\_\_\_ javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov,
- da je bil najemnik izbran kot najugodnejši ponudnik.

**2. člen**

Najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v najem poslovni prostor s teraso, ki se nahaja na nepremičnini s parcelno številko 809/1 (ID 200-809/1-0), k.o. 200 Radenci in zajema:

- zunanji gostinski lokal v izmeri 16,50 m<sup>2</sup>,
- celotne sanitarije v objektu »Slačilnice s pokrito tribuno« v izmeri 25,86 m<sup>2</sup> in
- odprto teraso pred poslovnim prostorom in zraven objekta »Slačilnice s pokrito tribuno« v izmeri 104,00 m<sup>2</sup>.
- 

**3. člen**

Najemnik bo najete poslovne prostore uporabljal izključno za opravljanje gostinske dejavnosti v skladu s to pogodbo. Organizacijo raznih dogodkov bo vedno predhodno pisno najavil in uskladil z najemodajalcem.

**4. člen**

Prostore, ki so predmet te pogodbe, si je najemnik ogledal pred sklenitvijo pogodbe in mu je znano njihovo stanje ter jih prevzame v stanju, v kakršnem so in glede tega do najemodajalca nima nobenih pripomb in zahtev.

Po sklenitvi te pogodbe se opravi primopredaja poslovnega prostora in predaja ključev. Primopredajni zapisnik se priloži tej pogodbi.

**5. člen**

Za vsa ustrezna dovoljenja in drugo dokumentacijo za izvajanje najemnikove dejavnosti, poskrbi najemnik sam na lastne stroške, ki se mu ne povrnejo.

Vsa potrebna dovoljenja morajo biti vsak čas na uporabo in vpogled najemodajalcu in inšpekcijskim organom.

**6. člen**

Najemnik se zaveže zlasti:

- uporabljati najete prostore le za izvajanje gostinske dejavnosti, jih tekoče vzdrževati in izvajati popravila, ki so posledica normalne rabe,
- organizacijo raznih dogodkov vedno predhodno pisno najaviti in dogovoriti z najemodajalcem,
- za gradbene in druge posege pridobiti predhodno pisno soglasje najemodajalca in vsa potrebna dovoljenja,
- dopustiti vstop najemodajalcu, zlasti v primeru investicijskih posegov in v drugih nujnih primerih,
- pridobiti predhodno pisno soglasje najemodajalca za delno ali popolno oddajo najetih prostorov v podnajem,
- uporabljati najete poslovne prostore skrbno in kot dober gospodar,
- na svoje stroške popraviti in odpraviti škodo, ki je nastala po njegovi krivdi,
- na svoje stroške popraviti in odpraviti škodo, nastalo v prostorih, ki so predmet oddaje v najem po tej pogodbi,
- spoštovati hišni red, zagotavljati red in čistočo v najetih prostorih in jih uporabljati na način, da ne bo motil izvajanja dejavnosti najemodajalca,
- tekoče plačevati najemnino in obratovalne stroške,
- obveščati najemodajalca o vseh okoliščinah, ki bi lahko vplivale na najemno razmerje.

**Odgovorna oseba ponudnika mora izpolniti manjkajoče podatke in podpisati vsako stran najemne pogodbe!**

#### 7. člen

Obratovalni čas poslovnega prostora je v domeni najemnika, pri čemer najemodajalec postavlja naslednje pogoje:

- da bo poslovni prostor obratoval vsak delovni dan v času med 16. in 20. uro,
- da bo poslovni prostor obratoval vsako tisto soboto in nedeljo v času trajanja tekme, ko bo planirana tekma (upravljalec športnih igrišč je dolžan do 20. v mesecu predložiti razpored tekem za naslednji mesec),
- da bo poslovni prostor ne glede na splošni obratovalni čas, obratoval tudi znotraj terminov, ko bodo potekale večje športne aktivnosti na objektih s športno infrastrukturo.

Najemnik bo lahko s soglasjem najemodajalca ter pristojnega upravnega organa, obratoval v drugačnih terminih.

#### 8. člen

Najemnik bo izvajal gostinsko dejavnost skladno z veljavnimi predpisi, smernicami dobre higienske prakse in uporabe načel HACCP v gostinstvu. Ob podpisu pogodbe najemnik najemodajalcu predloži vsebino gostinske ponudbe, seznam zaposlenih v gostinskem lokalu ter osnutek cenika. Najemnik se zavezuje najemodajalcu predložiti v predhodno potrditev vsako spremembo ponudbe in cenika.

#### 9. člen

Najemnik dovoljuje, da v prostorih najetega gostinskega lokala v času obratovalnega časa ali izven njega, najemodajalec ali skupno oba, lahko organizira/ta tudi izvajanje turističnih in drugih dogodkov, za kar se bosta dogovorila pred izvedbo.

#### 10. člen

Najemnik je dolžan pričeti z opravljanjem dejavnosti oz. oddajo gostinskega lokala v najem najkasneje do \_\_\_\_\_.

#### 11. člen

Mesečna najemnina znaša \_\_\_\_\_ (z besedami: \_\_\_\_\_) in ne vključuje DDV. V kolikor bodo med trajanjem najemnega razmerja sprejeti ali spremenjeni zakoni, ki bi vplivali na višino najemnine, je razliko dolžan plačati najemnik.

Najemnino in druge pogodbene finančne obveznosti bo najemnik poravnal v 8 dneh po izstavitvi računa na TRR Občine Radenci, Radgonska cesta 9, 9252 Radenci, TRR: SI 56 0130 0010 0012 753, odprtem pri UIP MURSKA SOBOTA.

V primeru zamude plačila najemnine je najemnik dolžan plačati zakonite zamudne obresti.

#### 12. člen

Najemnik se zavezuje izpolnjevati pogoje javnega razpisa celotno obdobje trajanja te najemne pogodbe.

#### 13. člen

Višina mesečne najemnine se bo letno usklajevala z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji, ne da bi bilo potrebno sklepati posebne dodatke k tej pogodbi.

#### 14. člen

Mesečno najemnino začne najemnik plačevati od dneva obratovanja, najkasneje se začne najemnina plačevati z dnem \_\_\_\_\_.

#### 15. člen

Najemnik je poleg mesečne najemnine dolžan poravnati še stroške obratovanja (poraba električne energije-odštevalni števec, poraba vode-odštevalni števec, telefonski stroški, odvoz smeti, stroški porabe električne energije za ogrevanje (obračun pavšala po kvadraturi gostinskega lokala), stroški čiščenja in vzdrževanja vseh prostorov predmeta oddaje, stroški tekočega vzdrževanja, stroški zavarovanja in drugi stroški), stroške tekočega vzdrževanja, stroške sanitarnih pregledov, dezinfekcije in deratizacije ter druge stroške v zvezi z obratovanjem.

Najemnik je dolžan skleniti pogodbo z lokalnim komunalnim podjetjem za odvoz smeti in stroške odvoza smeti plačevati neposredno.

Najemodajalec bo obračunal dejansko mesečno porabo električne energije in vode po stanju na odštevalnem števcu. Ostale obratovalne stroške zaračuna najemodajalec na podlagi mesečnega obračuna s pripadajočim zneskom DDV.

Obratovalne stroške bo najemodajalec zaračunal najemniku hkrati z najemnino.

#### 16. člen

Najemnik prevzame odgovornost zavarovanja opreme poslovnega prostora proti običajnim rizikom (požar, izlitje vode, vlom,...) ter odgovornosti iz naslova opravljanja dejavnosti.

#### 17. člen

Najemnik ne sme posegati z gradbenimi ali drugimi deli v najete prostore ter v vgrajeno opremo in naprave poslovnega prostora, ki presegajo tekoče vzdrževanje.

Za vsa ostala dela, ki niso navedena v 1. odstavku tega člena, si mora najemnik pred pričetkom izvajanja del ali vnašati premične opreme, pridobiti pisno soglasje najemodajalca.

Najemnik s takšnimi vlaganji ne pridobi nikakršne lastninske ali druge stvarne oziroma odškodninske pravice na poslovnem prostoru ali na skupnih delih objekta.

Ne glede na razlog prenehanja pogodbe, najemnik po prenehanju pogodbe nima pravice do povračila vlaganj.

#### 18. člen

Najemnik je kljub določilom prejšnjega člena dolžan opraviti popravila v poslovnem prostoru v primeru višje sile, če je popravilo neodložljivo, da se zavarujejo prostori in oprema v njih pred večjo škodo, pri čemer je dolžan o tem takoj obvestiti najemodajalca.

#### 19. člen

Najemnik ne sme poslovnega prostora ali dela prostora oddati v podnajem.

#### 20. člen

Najemnik je dolžan upoštevati in izvajati požarno varnostne ukrepe in druge ukrepe za zaščito in varovanje poslovnega prostora ter skupnih delov in naprav objekta, premoženja in zaposlenih.

Najemnik je dolžan povrniti vso škodo, ki jo povzroči sam ali njegovi zaposleni ali nastane v zvezi z opravljanjem njegove dejavnosti v poslovnih prostorih in na terasi pred njimi, na skupnih prostorih, na in v okolici objekta Slačilnic s pokrito tribuno, ter tretjim osebam, v roku tridesetih (30) dni od dneva, ko je škoda zapisniško ugotovljena.

#### 21. člen

Najemna pogodba lahko preneha:

- a) s potekom časa, za katerega je bila sklenjena,
- b) na podlagi sporazuma pogodbenih strank,
- c) s sklepom sodišča,
- d) s prenehanjem opravljanja dejavnosti najemnika,
- e) če najemnik krši določila te najemne pogodbe.

Po prenehanju najemne pogodbe je najemnik dolžan do izteka odpovednega roka, poslovni prostor izprazniti v roku 15 dni ter ga prostega stvari in oseb izročiti najemodajalcu v stanju, v kakršnem ga je prevzel, upoštevajoč redno obrabo.

Za vsak dan zamude je najemnik dolžan plačati najemodajalcu uporabnino, ki je enaka sorazmernemu delu zadnje najemnine in obratovalnih stroškov ter pogodbeno kazen v višini 5 % mesečne najemnine.

#### 22. člen

Najemodajalec lahko takoj odpove najemno pogodbo in zahteva izpraznitev poslovnih prostorov ter ga prostega stvari in oseb izročiti najemodajalcu v roku deset (10) dni po prejemu pisne odpovedi, če:

- najemnik ne začne izvajati dejavnosti v dogovorjenem roku kot je to določeno s to pogodbo,
- je najemniku iz kakršnega koli razloga prepovedano ali preneha opravljati dejavnosti ki je predmet najema,
- najemnik ne plača pogodbenih obveznosti dva meseca zaporedoma,
- najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali na način, ki povzroča škodo najemodajalcu;
- najemnik odda poslovni prostor ali njegov del v podnajem ali souporabo brez soglasja najemodajalca,
- najemnik ne zagotavlja gostinskih storitev v dogovorjenem izboru in na kvalitetni ravni,
- najemnik na zahtevo najemodajalca v dogovorjenem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovnega prostora, in ki spadajo med njegove stroške;
- najemnik ne spoštuje hišnega reda in predpisov iz varstva pri delu pred požarom,
- najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati svojih dosedanjih prostorov in zato poslovni prostor sam potrebuje,
- najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnem prostoru adaptacijo brez poprejšnjega soglasja najemodajalca;
- najemnik brez soglasja najemodajalca spremeni dejavnost ali opravi druge statusne spremembe, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru,
- najemnik za več kot en mesec brez opravičenega razloga preneha opravljati poslovno dejavnost, za katero mu je bil oddan poslovni prostor,
- če najemnik ne izpolnjuje pogojev javnega razpisa,
- če najemnik kako drugače krši določila te najemne pogodbe.

### 23. člen

Najemnik mora na svoje stroške urediti in opremiti gostinski zunanji lokal pri objektu, »Slačilnice s pokrito tribuno« v izmeri 16,50 m<sup>2</sup> ter odprto teraso pred poslovnim prostorom in zraven objekta »Slačilnice s pokrito tribuno« v izmeri 104,00 m<sup>2</sup>. Manjkajočo opremo za izvajanje dejavnosti nabavi in namesti najemnik na svoje stroške.

Najemnik ne more zahtevati povračila lastnih investicijskih vlaganj v prostor.

Ob predaji poslovnega prostora in opreme, ki so bili predmet najema, se sestavi poseben zapisnik, s katerim se ugotovi dejansko stanje predanega poslovnega prostora.

### 24. člen

Obveznost najemnikovega plačila najemnine in obratovalnih stroškov preneha v vseh primerih prenehanja pogodbe, v kolikor se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače, z iztekom zadnjega dne v mesecu zapisniškega prevzema prostorov, opreme in ključev.

### 25. člen

Najemodajalec za nadzor izvajanja te pogodbe ter za sodelovanje z najemnikom imenuje pooblaščen osebo, in sicer \_\_\_\_\_, tel. 02 566 96 \_\_\_\_, najemnik pa \_\_\_\_\_, tel.: \_\_\_\_\_.

### 26. člen

Najemnik se zavezuje in izjavlja, da on sam kot tudi nekdo drug v njegovem imenu ali na njegov račun, predstavniku najemodajalca ali javnega zavoda, ni in ne bo obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev posla ali za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku ali posredniku.

V primeru kršitve ali poskusa kršitve te klavzule, je že sklenjena in veljavna pogodba nična, če pa pogodba še ni veljavna, se šteje, da ni bila sklenjena.

### 27. člen

Najemnik izrecno dovoljuje, da lahko najemodajalec ali njegov pooblaščenec, za potrebe ugotavljanja kršitev najemnega razmerja po tej pogodbi ter za potrebe sodnih postopkov, pridobita od pristojnih in pooblaščenih Organov vse podatke, na katere se nanaša Zakon o varstvu osebnih podatkov.

### 28. člen

Vse spore v zvezi s to pogodbo bosta pogodbenika reševala sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo o rešitvi spora odločalo stvarno pristojno sodišče v Gornji Radgoni.

### 29. člen

Najemna pogodba je sklenjena z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, najemnina pa se začne obračunavati z dnem obratovanja gostinskega lokala oz. najkasneje z dnem \_\_\_\_\_.

### 30. člen

Spremembe in dopolnitve te pogodbe lahko predlaga katerakoli pogodbeni stranka.

Spremembe in dopolnitve k tej pogodbi so veljavne le, če so sprejete v pisni obliki, kot aneks k pogodbi in se štejejo za sklenjene z dnem, ko jih podpišeta obe pogodbeni stranki.

### 31. člen

Ta pogodba je sestavljena v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka 2 (dva) izvoda.

NAJEMNIK:

NAJEMODAJALEC:

**Obrazec – Oprema prijave (prilepite na kuverto)**

**OPREMA PRIJAVE**

Z obrazcem opremiti prijavo tako, da **uokvirjeno besedilo izrežete, ga prilepite na sprednjo stran pisemske ovojnice** in ga čitljivo ter v celoti izpolnite.

|                                                                                                                         |                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>(izpolni prijavitelj)</i><br/><b>Prijavitelj</b></p> <p>Naziv: _____</p> <p>Naslov: _____</p> <p>Pošta: _____</p> | <p><i>(izpolni občinska uprava ob prejemu)</i></p> <p><b>Datum in ura prejema:</b></p> <p><b>Zaporedna številka:</b></p> <p>_____</p> |
| <p>Prejemnik</p> <p><b>OBČINA RADENCI</b><br/><b>RADGONSKA CESTA 9 g</b><br/><b>9252 RADENCI</b></p>                    |                                                                                                                                       |
| <p><b>»NE ODPIRAJ!«</b></p> <p><b>Prijava      Dopolnitev prijave</b></p> <p><i>(obkrožite ustrezno)</i></p>            | <p><b>»JR – Ponudba za najem zunanjega lokala pri objektu »Slačilnice s pokrito tribuno«</b></p>                                      |