

NAJEMNA POGODBA ZA DEL ZEMLJIŠČA

ki jo sporazumno dogovorita in skleneta:

1. **Občina Žužemberk**, Žužemberk, Grajski trg 33, 8360 Žužemberk, MŠ: 1358383000, DŠ: 48985457, TTR št. SI56 0139 3010 0015 568 odprt pri UJP Novo mesto, ki jo zastopa župan Jože Papež, kot **lastnik**

in

2. _____, _____
MŠ: _____, DDV št. _____, TRR _____,
odprt pri _____, ki ga zastopa _____ kot **najemnik**

kot sledi

I. PREDMET NAJEMA

(1) S to pogodbo lastnik daje, najemnik pa prevzame v najem nepremičnino – poslovni prostor - gostinski lokal v Žužemberku, Grajski trg 26, v izmeri 121,11 m², v pritličju z souporabo veže, s pripadajočimi skupnimi deli in napravami in funkcionalnim zemljiščem, ki stoji na parceli parcela številka *23, k.o. Žužemberk, katerega lastnik je Občina Žužemberk na temelju menjalne pogodbe.

(2) Pogodbeni stranki sta v naravi določili vse površine, ki so predmet najema po tej pogodbi in so najemniku, ob podpisu te pogodbe, dobro poznane.

II. PREVZEM

(1) Glede na dejstvo, da je lastnik nepremičnine predal poslovne prostore najemniku, ki nadaljuje poslovno dejavnost se izvrši primopredaja poslovnih prostorov ter izpolni primopredajni zapisnik.

(2) Lastnik ne dovoljuje najemniku, da bi najete poslovne prostore preurejal razen, da najemnik namesti opremo po svoji želji brez posegov v objekt. Za vse gradbene posege si mora najemnik pridobiti soglasje lastnika.

III. UPORABA

(1) Najemnik se obvezuje uporabljati najete poslovne prostore samo za dejavnost za katere je najemnik registriran.

(2) Lastnik se obvezuje, da najemnika ne bo oviral pri najemu najetih poslovnih prostorov in ne pri opravljanju dejavnosti v njih, najemnik pa ne lastnika pri uporabi preostalih njegovih prostorov, ki so na tej lokaciji in tudi ne drugih sosedov.

(3) Najemnik se obvezuje najete prostore in naprave uporabljati v skladu s predpisi in to najemno pogodbo ter z njimi ravnati kot dober gospodar.

(4) Najemnik mora lastniku dovoliti preverjanje pravilne uporabe najetih prostorov in naprav dvakrat letno ter tudi v primeru elementarnih nesreč ali na podlagi pritožbe sosedov.

(5) Pogodbeni stranki ugotavljata, da je lastnik najemniku ne pogojuje obratovalnega časa v najetih poslovnih prostorih.

IV. PLAČILO STROŠKOV

(1) Najemnik se obvezuje, da bo na svoje stroške tekoče vzdrževal in čistil poslovne prostore, skupni hodnik ter sanitarije, opremo in naprave, ter pritikline, ki jih ima v najemu. Redna vzdrževalna dela je dolžan opravljati najemnik.

(2) Najemnik prevzema obveznost za odpravo vseh morebitnih poškodb poslovnih prostorov, opreme in naprav, ter pritiklin, ki bodo nastale po krivdi najemnika, v času najema.

V. NAJEMNINA

(1) Najemnik se zavezuje lastniku plačevati mesečno najemnino za najete poslovne prostore iz I. točki te pogodbe v višini _____ EUR, za kar bo lastnik izstavljal račun najemniku.

(2) Pogodbeni stranki ugotavljata, da se v trenutku sklepanja te pogodbe ne obračuna DDV ali drug davek na najemnino po tej pogodbi. V kolikor bi se spremenili predpisi, da bi pogodbene stranke morale obračunati DDV ali drug davek se najemnina za potrebni davek poveča.

(3) Pogodbeni stranki se dogovorita, da plačuje najemnik najemnino najkasneje do zadnjega delovnega dneva v mesecu za tekoči mesec.

(4) Najemnina se obračunava od dne uporabe poslovnih prostorov.

(5) V primeru zamude plačila najemnine, je najemnik dolžan plačati tudi obresti, v višini zakonitih zamudnih obresti.

VI. STROŠKI POLEG NAJEMNINE

(1) Poleg najemnine, se najemnik obvezuje posebej redno plačevati še stroške za:

- stroške ogrevanja,
- stroške porabe vode, kanalščine in odvoza smeti ter drugih komunalnih storitev – po računu Komunale d.o.o.
- stroške porabe električne energije,
- stroške za zavarovanje poslovnega prostora po računu Zavarovalnice, za dejansko vrednost nepremičnine, ki je predmet najema po tej najemni pogodbi,
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča,
- druge stroške, ki so povezani z uporabo poslovnega prostora, ki jih določijo komunalne organizacije in drugi organi, razen lastnik,
- za stroške, po razdelilniku, glede na površino oz. dogovorjene kriterije.

(2) Pogodbeni stranki se dogovorita, da v primeru, da najemnik redno ne plačuje stroškov po prejšnjem odstavku, se le to šteje kot neplačilo najemnine same, zato ima to iste pravne posledice kot neplačana najemnina.

VII. VELJAVNOST

(1) Najemno razmerje po tej pogodbi, se sklepa od _____, za določen čas, za dobo petih (5) let oziroma do pričetka obnovitvenih del na stavbi. O pričetku obnovitvenih del na stavbi, bo lastnik obvestil najemnika vsaj 1 mesec pred pričetkom.

(2) Pogodbeni stranki se dogovorita, da najemnik nima predkupne pravico pri nepremičnini, ki je predmet te najemne pogodbe.

VIII. PREDAJA KLJUČA ZAPORNICE

(1) Ob prenehanju veljavnosti te pogodbe se najemnik obvezuje predati lastniku, ključne poslovne prostore, ki so predmet te pogodbe pospravljenih in očiščenih v stanju, ki ne bo slabše, kot je bilo ob prevzemu poslovnih prostorov ob upoštevanju normalne obrane poslovnih prostorov in inventarja.

(2) Najemnik se obvezuje do predaje ključev poslovnih prostorov plačati vse stroške, ki se nanašajo na uporabo poslovnih prostorov in prituklin do dneva predaje ključev ter izplačati eventualno odškodnino za poškodovane poslovne prostore, skupne naprave in opremo, če le-tega ne bo prej sam saniral.

IX. ODPOVED

(1) Najemnik lahko odpove to najemno pogodbo vselej, ne da bi zato navajal razloge, z 2-mesečnim odpovednim rokom. V kolikor se bo najemnik izselil pred potekom odpovednega roka, se obvezuje najemnino plačati za ves čas odpovednega roka oz. ima lastnik pravico obračunati že plačano najemnino za zadnja dva mesece.

X. ODSTOP OD POGODBE

(1) Pogodbeni stranki se izrecno dogovorita in soglašata, da lastnik lahko odstopi od te najemne pogodbe, v primeru, ko najemnik bistveno krši določila te najemne pogodbe.

(2) V primeru, da najemnik pravočasno ne plača celotne, s to pogodbo dogovorjene najemnine, med pogodbenima strankama pa ni doseženega pisnega dogovora o odlogu plačila najemnine, ta pogodba preneha veljati prvi dan v mesecu, za katerega ni plačana najemnina.

(3) V primeru prenehanja te pogodbe po tej točki, se mora najemnik takoj izseliti iz najetih poslovnih prostorov in ključne poslovne prostore predati lastniku, ter do tedaj poravnati vse stroške iz VI. točke te pogodbe.

(4) Pogodbeni stranki se dogovorita, da je lastnik upravičen, če pride najemnik v zamudo s plačilom najemnine, odpeljati iz poslovnih prostorov najemnikovo opremo in zaloge materiala ter jih prevzeti v last in posest, na stroške najemnika pa izprazniti celotne poslovne prostore ter jih enostransko prevzeti v svojo posest. Takšno lastnikovo dejanje pogodbeni stranki sporazumno določita kot pogodbeno upravičeno in pravično, zaradi česar se najemnik odpoveduje pravici do kakršnekoli posestne zaščite.

XI. OSTALA DOLOČILA

(1) Pogodbene stranke se dogovorijo, da po prenehanju najemnega razmerja po tej pogodbi, ostanejo lastniku v last vsa morebitna vlaganja najemnika v poslovne prostore oz. objekt in pritukline, ki funkcionalno služijo za normalno uporabo poslovnih prostorov, kar pa ne velja za opremo, ki jo najemnik namesti v poslovne prostore, ki je last najemnika. Najemnik nima pravice do povračila vlaganj za dela rednega vzdrževanja kot tudi ne za druga vlaganja, za katera se o tem ni izrecno dogovoril z lastnikom in od njega pridobil pisno soglasje.

(2) Pogodbene stranke se dogovorijo, da najemnik nima pravice oddati najete poslovne prostore po tej najemni pogodbi, v podnajem, brez soglasja lastnika.

(3) Pogodbeni stranki se dogovorita, da se vse spremembe dogovarja s pisnim aneksom.

XII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

(1) Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da 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, posredniku;

je nična.

(2) Lastnik in najemnik bosta poskusila vse spore rešiti sporazumno.

(3) V primeru, ko spora ne bo mogoče rešiti sporazumno, je za reševanje sporov pristojno stvarno pristojno sodišče, po kraju kjer nepremičnina, ki je predmet te pogodbe leži.

(4) Ta pogodba prične veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

(5) Spremembe in dopolnitve te pogodbe so veljavne le v pisni obliki.

(6) Ta pogodba je sestavljena v 2 enakih izvodih, od katerih prejme vsak podpisnik po en izvod.

Številka:

Žužemberk, dne

Žužemberk, dne _____

Občina Žužemberk

Jože Papež
župan