

OBČINA ŠEMPETER-VRTOJBA, Trg Ivana Roba 3 a, 5290 Šempeter pri Gorici,
ki jo zastopa župan mag. Milan Turk,
matična številka: 1358227000
davčna številka: ID za DDV SI44857390
(v nadaljevanju: **najemodajalec**)

in

IME FIRME in NASLOV _____, ki jo zastopa _____,
matična številka: _____
davčna številka: Si _____
transakcijski račun: _____,
(v nadaljevanju: **najemnik**)

sklepata naslednjo

POGODBO
o najemu poslovnega prostora
(v nadaljevanju: pogodba)

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je najemnik lastnik poslovnega prostora na naslovu Ulica 9. septembra 137 v Vrtojbi, Šempeter pri Gorici, stoječ na parc. št. 2793/0 k.o. 2316 Vrtojba, ID znak 2316-2793/0-0,
- da zgoraj navedeno nepremičnino občina trenutno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, je pa ponudnik izrazil namero o opravljanju _____ dejavnosti,
- da je za sklenitev neposredne pogodbe izpolnjen pogoj iz 3. alineje 3. odstavka 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 in 50/14),
- da je višina najemnine določena na podlagi izvedene cenitve za predmetni poslovni prostor, ki jo je izdelal sodni cenilec Stojan Vičič v avgustu 2014,
- da je bila dne 11.08.2014 na spletni strani Občine Šempeter-Vrtojba objavljena namera o oddaji poslovnega prostora v najem predmetne nepremičnine, v skladu z 48. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013 in 10/2014).

2. člen

Najemodajalec odda, najemnik pa sprejme v najem poslovni prostor – v pritličju poslovnega večnamenskega nestanovanjskega objekta na naslovu **Ulica 9. septembra 137 v Vrtojbi, Šempeter pri Gorici**, stoječ na parc. št. 2793/0 k.o. 2316 Vrtojba, ID znak 2316-2793/0-0, poslovni prostor, v izmeri 68 m², primeren za opravljanje trgovinske dejavnosti.

3. člen

Najemnik sme poslovni prostor uporabljati za opravljanje dejavnosti na način, kot je predviden s to pogodbo.

4. člen

Najemnik se obvezuje, da bo prevzeti prostor vzdrževal s skrbnostjo dobrega gospodarja in da na svoje stroške odpravi vse poškodbe in okvare, nastale po njegovi krivdi. Najemnik je dolžan skrbeti za urejenost poslovnega prostora v skladu s predpisi.

5. člen

Najemnik najetega prostora brez predhodnega najemodajalčevega pisnega soglasja ne sme dajati drugim v uporabo ali v podnajem. Najemnik v najetem prostoru ne sme izvrševati nobenih predelav brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca. Najemodajalec se obvezuje, da bo po končanem najemu najemodajalcu predal poslovni prostor v takšnem stanju, kot jih je prevzel, ob upoštevanju normalne rabe prostora ob prevzemu, ki ga bosta pogodbenika ugotovila s Prevzemnim zapisnikom.

6. člen

Višina mesečne najemnine za poslovni prostor iz 1. člena te pogodbe znaša 323,00 € in se mesečno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji.

Najemnik se obvezuje, da bo najemnino plačeval najemodajalcu za tekoči mesec, v enkratnem skupnem znesku, v roku 15 dni od izstavitve računa. V primeru zamude plačila najemnine pripadajo najemodajalcu zakonite zamudne obresti.

Davek na dodano vrednost ni vštet v najemnino. V primeru, da nastopi obveznost za plačilo DDV po zakonu, ga plača najemnik.

7. člen

Najemnik se obvezuje, da bo poleg najemnine redno plačeval tudi vse stroške za obratovanje in redno vzdrževanja objekta, nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, strošek zavarovanja in druge stroške vezane na uporabo najetega prostora.

8. člen

Pred prevzemom poslovnega prostora oziroma takoj po podpisu najemne pogodbe je najemnik dolžan plačati varščino za čas uporabe poslovnega prostora, ki znaša eno mesečno najemnino v višini 323,00 EUR. Po prenehanju najemnega razmerja se varščina, vrne upravičencu ali pa se iz nje črpa znesek za morebitno povzročeno škodo, ki bi bila povzročena iz strani najemnika.

9. člen

Za izvajanje te pogodbe stranki imenujeta vsaka svojega skrbnika.

Skrbnik te pogodbe pri najemodajalcu je Regina Dragoljevič in pri najemniku pa _____.

10. člen

Pogodbeni stranki se sporazumeta, da ta pogodba začne veljati od _____ 2014 dalje. Najemno razmerje se sklepa za dobo 5 (pet) let in se po poteku petih let izjemoma podaljša, če za to obstajajo utemeljeni razlogi, kot skladno s četrto alinejo 47. členom Uredbe.

Vsako podaljšanje velja le v pisni obliki.

11. člen

Pogodba se lahko odpove v primeru kršitev bistvenih določil te pogodbe.

Pogodbo lahko odpove katerakoli pogodbeni stranka s priporočenim dopisom drugi pogodbeni strani, in sicer brez odpovednega roka, če je predhodno v pisni obliki brezuspešno pozvala k spoštovanju dogovorjenih pogodbenih določil.

Pogodbeni stranki lahko odstopita od pogodbe tudi pred iztekom roka, vendar velja v tem primeru 90 dnevni odpovedni rok.

12. člen

Ne glede na določilo 10 in 11. člena, lahko najemodajalec odstopi od najemne pogodbe in zahteva takojšno izpraznitev in izročitev prostora v stanju, v katerem ga je dal v najem:

- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem,
- če najemnik uporablja poslovni prostor na način, s katerim druge najemnike ali uporabnike ovira ali moti pri normalni uporabi njihovih poslovnih prostorov,
- če najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnem prostoru adaptacijo brez predhodnega soglasja najemodajalca,
- če najemnik na zahtevo najemodajalca v dogovorjenem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovnega prostora in ki spadajo med njegove stroške,
- če najemnik najmanj dva meseca ne plača najemnine in če je ne poravnal niti v nadaljnjih petnajstih dneh po prejemu opomina,
- v drugih primerih, ki so določeni z zakonom ali dogovorjeni z najemno pogodbo.

13. člen

Spremembe in dopolnitve te pogodbe bodo veljavne le, če jih bosta pogodbeni stranki sklenili v enaki obliki, kot je sklenjena ta pogodba.

14. člen.

Vsak od podpisnikov te pogodbe na strani posamezne pogodbene stranke, s podpisom te pogodbe tudi izrecno potrjuje, da je neomejeno pooblaščen za podpis predmetne pogodbe in za prevzem vseh pravnih posledic tega podpisa pogodbe v imenu in za račun tiste pogodbene stranke, v imenu in za račun katere te pogodbe podpisuje.

15. člen

Ta pogodba je, v kolikor je kdo v imenu ali na račun katere izmed pogodbenih strank, predstavniku ali posredniku obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za sklenitev pogodbe, ali za sklenitev pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali povzročil drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je bila povzročena škoda kateri izmed pogodbenih strank, njenemu predstavniku, zastopniku ali posredniku, nična.

16. člen

Vsaka od pogodbenih strank prejme toliko odpravkov notarskega zapisa pogodbe, kot to izhaja iz ustrezne notarske evidence.

Številka: 47803-21/2014-
Šempeter pri Gorici,

NAJEMODAJALEC:

NAJEMNIK:

OBČINA ŠEMPETER-VRTOJBA
župan
mag. Milan Turk