

Javni zavod za šport Nova Gorica, Bazoviška ulica 4, 5000 Nova Gorica, ki ga zastopa direktorica Aleksandra Fortin
davčna št.: SI 19123426
matična št.: 5987261000,
(v nadaljnjem besedilu: najemodajalec)

in

_____, _____, ki ga zastopa direktor _____
matična številka: _____
davčna številka: _____
(v nadaljnjem besedilu: najemnik)

sklenejo naslednjo

NAJEMNO POGODBO

1. člen

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo, da:

- je najemodajalec upravljavec poslovnega prostora št. 4, ki se nahaja v prvem nadstropju Teniškega centra na naslovu Bazoviška 4, Nova Gorica. Poslovni prostor št. 4 je sestavljen iz lokala v izmeri 85,40 m², zaprte terase v izmeri 36,50 m² in nerazporejenega prostora v izmeri 13,80 m², skupaj v izmeri 135,70 m², ki se nahaja na parc. št. 632/12, k. o. 2304 Nova Gorica, št. stavbe 452,
- najemodajalec poslovni prostor iz prejšnje alineje oddaja v najem na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem, ki ga je izvedel upravljavec dne 26.05.2022 in sklepa o izbiri ponudnika z dne _____,
- je ponudba najemnika priloga št.1 k tej pogodbi;
- da si je najemnik pred podpisom te pogodbe ogledal poslovni prostor in ga vzame v najem po načelu »videno-najeto«, tako, da ga vzame v najem v stanju, v kakršnem se poslovni prostor nahaja.

2. člen

Najemodajalec in najemnik sta soglasna, da najemodajalec odda in najemnik vzame v najem poslovni prostor št. 4, ki se nahaja v prvem nadstropju Teniškega centra na naslovu Bazoviška 4, Nova Gorica. Poslovni prostor št. 4 sestavlja prostor v izmeri 73,10 m², zaprto teraso v izmeri 36,50 m² in nerazporejen prostor v izmeri 13,80 m², skupaj v izmeri 135,70 m² in se nahaja na parc. št. 632/12, k. o. 2304 Nova Gorica, št. stavbe 452.

3. člen

Primopredaja poslovnega prostora in ključev poslovnega prostora se izvrši v roku 8 dni od sklenitve te pogodbe. Primopredajo poslovnega prostora izvedeta najemnik in upravljavec.

4. člen

Najemnik se izrecno zavezuje, da:

- bo v najetem poslovnem prostoru, spoštoval Hišni red najemodajalca;
- bo spoštoval prometno ureditev v Športnem centru;
- da bo najete prostore v roku 15 dni po sklenitvi te pogodbe, za čas najemna zavaroval pri

zavarovalnici proti požaru, izlivu vode, strojelomu in kraji, ter tako sklenjeno polico vinkuliral na upravljavca. Takoj po sklenitvi te zavarovalne police mora najemnik kopijo zavarovalne police izročiti upravljavcu.

5. člen

Najemnik je za uporabo poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe, dolžan plačevati mesečno najemnino v višini _____ brez 22 %DDV.

Tako določena najemnina za poslovni prostor se mesečno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji.

Najemnina je določena na podlagi najemnikove ponudbe.

Najemnik izrecno soglaša, da se tako določena najemnina lahko zviša v primeru, če bo cenitev nepremičnine za potrebe določitve najemnine, ki jo je naročil lastnik Mestna občina Nova Gorica, izkazala višjo vrednost najemnine, ko je določena po tej pogodbi. V tem primeru velja novo določena najemnina, ko najemodajalec o novi višini najemnine pisno obvesti najemnika in zato ni potrebno sklepati aneksa k tej najemni pogodbi.

Upravljavec izstavi najemniku račun za mesečno najemnino najkasneje do 5. dne v mesecu za tekoči mesec, ki ga je najemnik dolžan plačati v roku 15 dni od prejema. Najemnik je dolžan plačevati najemnino na transakcijski račun upravljavca št. SI56 SI 56 0128 4603 0721 480 odprt pri Banki Slovenije. Pri namenu plačila mora najemnik navesti najemnina po pogodbi gostinski prostori.

V primeru zamude plačila najemnine je najemnik dolžan plačati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti posameznega računa vse do plačila.

6. člen

Najemnik je poleg najemnine dolžan redno plačevati še obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške za predmetni poslovni prostor (individualne stroške) ter obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške za skupne prostore, dele ter naprave stavbe.

Zgoraj navedeni stroški predstavljajo predvsem :

- stroške dobave energije (elektrike in ogrevanje);
- stroške odvoza smeti in odpadkov;
- stroške porabe vode;
- stroške kanalizacije in drugih komunalnih storitev;
- stroške deratizacije in dezinfekcije;
- stroške zavarovanja poslovnega prostora;
- individualne stroške, ki gredo v celoti v breme najemnika - stroške telefona, faksa, računalniškega omrežja in drugih komunikacijskih naprav in podobno;
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Najemnik je dolžan plačevati zgoraj navedene stroške, vezane na uporabo prostora, neposredno izvajalcu oziroma dobavitelju energije, pooblaščenemu podjetju ali neposredno upravljavcu.

Najemnik je dolžan plačevati obratovalne in druge stroške iz tega člena od dne zapisniške primopredaje poslovnega prostora.

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

Najemnik mora pristojnemu organu prijaviti svojo obvezo za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga je dolžan plačati sam neposredno, na podlagi odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča pristojnega organa.

Najemnik je dolžan za poslovni prostor, ki ga ima v najemu, plačati stroške zavarovanja najmanj iz naslova požara, izliva vode, strojeloma in kraje, za več čas najemna, ter tako sklenjeno polico vinkuliral na upravljavca. V primeru nastanka škodnega dogodka na zavarovanem poslovnem prostoru, ki je predmet te pogodbe, se najemnik zavezuje upravljavcu posredovati izpolnjeno izjavo o škodi v roku 24 ur, ko za škodni dogodek izve.

Najemodajalec in upravljavec si pridržujeta pravico zahtevati dodatna zavarovanja skladno z veljavnimi pogoji zavarovateljev v primeru, da bi nastopila tveganja, ki jih ob sklenitvi te najemne pogodbe iz kakršnihkoli razlogov ni bilo mogoče predvideti.

7. člen

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati poslovni prostor kot dober gospodar.

Najemnik se zavezuje, da bo spoštoval pogodbeno dogovorjen način uporabe prostora in da bo ravnal v skladu s hišnim redom tako, da s svojim ravnanjem ne bo oviral drugih uporabnikov v Športnem centru Nova Gorica. .

Najemnik je dolžan popraviti oziroma povrniti vso škodo, ki jo na poslovnem prostoru in na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah stavbe ter 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 in upravljavec ne odgovarjata za kakršnokoli nastalo škodo in/ali odtujitev stvari, ki so last najemnika, in drugih stvari, ki jih najemnik uporablja oz. hrani v najetem poslovnem prostoru.

8. člen

Najemnik ne sme oddati najetega poslovnega prostora v podnajem ali drugačno uporabo niti deloma niti v celoti.

Najemnik je dolžan obvestiti upravljavca o vsaki statusni spremembi in drugih okoliščinah, ki vplivajo na najemno razmerje, v roku 30 dni od dneva nastanka spremembe.

Na stavbi, v delu, kjer je vhod v poslovni prostor, ki je predmet najemna, najemnik namesti reklamne napise, table z imeni, emblemi, zastavami in drugimi oznakami svoje dejavnosti samo s posebnim pisnim soglasjem upravljavca in po potrebi soglasjem pristojnega organa.

Najemnik je dolžan skrbeti za čistočo površin pred vhodom v poslovni prostor.

Najemnik mora vsaj enkrat letno omogočiti upravljavcu vstop v prostor, ki je predmet te pogodbe, z namenom, da se ugotovi ali najemnik uporablja ta prostor v skladu s to pogodbo.

9. člen

Najemnik ne sme spreminjati prostora ter vgrajene opreme in naprav v poslovnem prostoru ter izvajati drugih posegov, razen rednih vzdrževalnih del, ki obsegajo:

- pleskanje sten;
- vzdrževanje in menjavo mehanskih delov na vratih, oknih in vgrajeni opremi;
- vzdrževanje talnih oblog;
- menjavo žarnic, vtičnic, stikal in varovalk;

- menjavo WC kotlička;
- vzdrževanje in menjavo vodovodnih pip in mešalnih baterij;
- vzdrževanje in menjavo vodovodnih in ogrevalnih, oziroma drugih ventilov;
- druga podobna opravila.

O zgoraj navedenih delih, ki bi lahko ovirali normalno delovanje celotne stavbe ali Športnega centra mora najemnik predhodno pridobiti pisno soglasje upravljavca.

Za dela, ki presegajo redna vzdrževalna dela iz tega člena, mora najemnik pred pričetkom izvajanja del pridobiti izrecno pisno soglasje upravljavca ter vsa morebitno potrebna upravna dovoljenja.

Za vse posege, ki jih bo izvedel najemnik, le ta ni upravičen do nobene povrnitve vloženi sredstev, ne glede na razlog in čas prenehanja najemnega razmerja.

10. člen

Ta pogodba je sklenjena za določen čas 1 (enega) leta, šteto od podpisa te pogodbe do_____.

11. člen

Ta pogodba lahko preneha pred potekom časa za katerega je sklenjena,

- na podlagi sporazuma strank;
- na podlagi odpovedi najemodajalca oziroma najemnika;
- z odstopom najemodajalca.

Odpoved ali odstopa najemodajalca je izvedena na podlagi predloga upravljavca. Postopek sporazumne odpoved, odpoved ali odstop vodi za najemodajalca upravljavec.

12. člen

V primeru sporazumnega prenehanja te pogodbe je najemnik dolžan najeti poslovni prostor, prost oseb in stvari, izročiti v posest upravljavcu v roku, ki ga pogodbene stranke sporazumno določijo.

13. člen

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, preko upravljavca.

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 upravljavcu najkasneje z iztekom odpovednega roka.

14. člen

Najemodajalec lahko odstopi od te pogodbe:

- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine najmanj 30 dni in obveznosti ne poravnava v roku 5 dni po prejemu pisnega opomina upravljavca ali z njegove strani pooblaščen osebe;
- če najemnik ne prevzame ali ne začne uporabljati poslovnega prostora kot je to določeno s to pogodbo, oziroma ga brez upravičenega razloga več kot dva 2 (dva) meseca ne uporablja;
- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem ali v kakšno drugačno uporabo, deloma ali v celoti;
- če upravljavec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostora, v katerem je opravljal svojo dejavnost, in zato poslovni prostor sam potrebuje;

- če najemnik tudi po opominu uporabnika uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če najemnik ne plačuje redno obratovalnih stroškov in stroškov rednega vzdrževanja ter drugih stroškov, ki jih je po tej pogodbi in po veljavnih predpisih dolžan plačevati najemnik;
- če najemnik tudi po prejemu opomina ne spoštuje ali ne zagotovi spoštovanja hišnega reda uporabnika tako sam, kot s strani njegovih uporabnikov, dobaviteljev in ostalih tretjih oseb, ki so povezane z opravljanjem njegove dejavnosti,
- če najemnik tudi po prejemu opomina ne spoštuje ali ne zagotovi spoštovanja prometne ureditve v Športnem centru tudi s strani njegovih uporabnikov, dobaviteljev in ostalih tretjih oseb, ki so povezane z opravljanjem njegove dejavnosti;
- če najemnik tudi po opominu ne zavaruje najete prostore za čas najema iz naslova požara, izliva vode, strojeloma in kraje, ter tako sklenjeno polico vinkulira na uporabnika in uporabniku ne izroči kopije te zavarovalne police.;
- v primeru statusnega preoblikovanja najemnika, začetka postopka zaradi insolventnosti najemnika ali v primeru izbrisa najemnika iz registra, v katerega je vpisan;
- če najemnik ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti, za katero lahko uporablja prostor na podlagi te pogodbe;
- če najemnik ne želi podpisati nove najemne pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve najemnikovih obveznosti z novimi veljavnimi predpisi;
- če najemnik ne želi podpisati nove najemne pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve z dejansko uporabo prostora oziroma z dejanskim stanjem;
- če je prišlo do spremembe namembnosti poslovnega prostora, ki je predmet te najemne pogodbe;
- če najemnik kako drugače krši določila te najemne pogodbe.

Če preneha najemno razmerje z odstopom, je najemnik dolžan izročiti poslovni prostor, prost oseb in stvari, uporabniku najkasneje v roku 30 dni po odstopu najemodajalca.

15. člen

Po prenehanju najemne pogodbe s potekom časa za katerega je sklenjena mora najemnik vrniti poslovni prostor upravljavcu v roku 5 dni, v stanju, ki ne sme biti slabše, kot je bilo ob prevzemu, upošteva normalno rabo poslovnega prostora. Ob izročitvi prostora najemnik in upravljavec sestavita zapisnik o njegovem stanju. Najemnik se zavezuje, da bo pred predajo poslovnega prostora, prostor prebelil, sicer bo to na njegov račun storil najemodajalec.

Najemnik pred predajo lahko odstrani lastno nevezidano in nevezidano opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov za najemodajalca loči od poslovnega prostora. Ne sme pa odvzeti druge vezidane in vezidane opreme ter takih 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.

16. člen

Če najemnik po prenehanju najemnega razmerja v zamudi z izročitvijo poslovnega prostora je dolžan za vsak dan zamude plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 10% (desetih odstotkov) zadnje mesečne najemnine in kriti vse stroške za poslovni prostor, dogovorjene s to pogodbo. V primeru, da najemnik zamuja s izpraznitvijo prostora več 5 dni lahko najemodajalec izprazni poslovni prostor na

stroške najemnika. Najemnika v tem primeru bremenijo tudi stroški skladiščenja njegovih premičnih stvari.

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

Postopke v zvezi z izročitvijo poslovnega prostora vodi za najemodajalca upravljavec.

17. člen

Ta pogodba je nična v primeru, da je kdo v imenu ali na račun najemnika, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju najemodajalca ali upravljavca 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 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.

18. člen

Najemodajalec, upravljavec in najemnik se dogovorita, da so za izvajanje te pogodbe odgovorni naslednji pooblaščen predstavniki:

- na strani najemodajalca, _____
- na strani najemnika _____

V primeru spremembe odgovorne osebe se pogodbene stranke pisno obvestijo v roku 15 dni od dneva nastale spremembe.

19. člen

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe se dogovorijo v obliki pisnih aneksov k tej pogodbi.

20. člen

Morebitne spore iz te pogodbe, bodo pogodbene stranke reševale sporazumno, če to ne bo mogoče, bo o sporih odločalo stvarno pristojno sodišče v Novi Gorici.

21. člen

Pogodba je sklenjena in začne veljati z dnem, ko jo podpišejo vse pogodbene stranke.

22. člen

Ta pogodba je sestavljena v 2 (dveh) enakih izvodih, od vsaka prejme po en po 1 (en) izvod.

Številka: _____

Datum: _____

Številka: _____

Datum: _____

Javni zavod za šport Nova Gorica
direktorica
Aleksandra Fortin

